

**DOKUMENT INFORMACYJNY**  
**OBLIGACJI SERII D WYEMITOWANYCH PRZEZ**  
**White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii D**  
**do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów**  
**Wartościowych w Warszawie S.A.**



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

Data dokumentu informacyjnego 14 stycznia 2021 r.

## I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii D**”), wyemitowanych przez White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	White Stone Development sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Ul. Żaryna 2B bud. D, 02-593 Warszawa,
Telefon:	+48 22 507 86 20
Adres poczty elektronicznej:	biuro@white-stone.pl
Adres strony internetowej:	www.white-stone.pl
Numer KRS:	0000292881
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	141210596
NIP:	108-000-41-46
KOD LEI	259400MU5NWZAJ7XJM93

## 1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none"><li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego,</li><li>2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li><li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li><li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</li></ol>

**1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym**

<b>Liczba</b>	25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)
<b>Rodzaj</b>	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
<b>Oznaczenie emisji</b>	Seria D
<b>Jednostkowa wartość nominalna</b>	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>Jednostkowa cena emisyjna</b>	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>Wysokość oprocentowania</b>	oprocentowanie stałe w wysokości 6,00 punktu procentowego w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia Stopy Procentowej zgodnie z Warunkami Emisji obligacji
<b>Częstotliwość wypłaty odsetek</b>	Trzymiesięczne okresy odsetkowe
<b>Termin wykupu</b>	21 sierpnia 2023 roku
<b>Kod nadany w ramach depozytu KDPW:</b>	PLO217900011



## Spis treści

<b>I.</b>	<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Podstawowe dane Emitenta .....	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta .....	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym .....	4
<b>SPIS TREŚCI .....</b>		<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA.....</b>	<b>10</b>
2.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym.....	10
2.1.1.	Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju .....	10
2.1.2.	Ryzyko związane z epidemią koronawirusa .....	11
2.1.3.	Ryzyko związane z konkurencją.....	11
2.1.4.	Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego.....	12
2.1.5.	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali.....	12
2.1.6.	Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali .....	13
2.1.7.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....	13
2.1.8.	Ryzyko związane z kosztami realizacji inwestycji deweloperskiej .....	13
2.1.9.	Ryzyko utraty płynności finansowej .....	14
2.1.10.	Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze .....	15
2.1.11.	Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych.....	15
2.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami.....	16
2.2.1.	Ryzyko kredytowe .....	16
2.2.2.	Ryzyko stopy procentowej .....	16
2.2.3.	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji .....	16
2.2.4.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....	17
2.2.5.	Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle .....	17
2.2.6.	Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomości za bezskuteczną .....	17
2.2.7.	Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....	18
2.2.8.	Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem.....	18
2.2.9.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.....	19
2.2.10.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	19
2.2.11.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	19
2.2.12.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym .....	19
2.2.13.	Ryzyko związane z przepisami podatkowymi.....	20
2.3.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalist .....	21

2.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....</i>	21
2.3.2.	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.....</i>	22
2.3.3.	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....</i>	24
2.3.4.	<i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....</i>	24
2.3.5.	<i>Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....</i>	25
2.4.	<i>Inne ryzyka .....</i>	27
<b>III.</b>	<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM ...</b>	<b>28</b>
3.1.	<i>Oświadczenie Emitenta.....</i>	28
3.2.	<i>Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy .....</i>	28
<b>IV.</b>	<b>DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>29</b>
4.1.	<i>Cele emisji .....</i>	29
4.2.	<i>Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....</i>	29
4.3.	<i>Wielkość emisji.....</i>	29
4.4.	<i>Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....</i>	30
4.5.	<i>Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....</i>	30
4.6.	<i>Wykup Obligacji .....</i>	31
4.6.1.	<i>Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....</i>	31
4.6.2.	<i>Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....</i>	31
4.7.	<i>Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....</i>	32
4.7.1.	<i>Podwyższenie i obniżenie Marży .....</i>	33
4.8.	<i>Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....</i>	33
4.9.	<i>Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot.....</i>	36
4.10.	<i>Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji .....</i>	36
4.11.	<i>Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....</i>	37
4.12.	<i>Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione .....</i>	37
4.13.	<i>Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym .....</i>	38
<b>V.</b>	<b>DANE O EMITENCIE .....</b>	<b>43</b>

5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	43
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony .....	43
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent .....	43
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	44
5.6.	Krótki opis historii Emitenta .....	44
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	45
5.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	45
5.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	46
5.10.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	46
5.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, 46	
5.11.1.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....</i>	49
5.11.2.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta .....</i>	49
5.11.3.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) .....</i>	49
5.12.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....	49
5.12.1.	<i>Projekty Grupy Emitenta .....</i>	50
5.12.2.	<i>Generalne wykonawstwo w ramach Grupy Emitenta .....</i>	52

5.12.3. Sytuacja na rynku, na którym działa Emitent.....	53
5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym.....	56
5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym.....	56
5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	56
5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań .....	56
5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	57
5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym.....	57
5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....	58
5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.....	58
5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	58
5.22. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników.....	62
<b>VI. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>64</b>
<b>VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA .....</b>	<b>64</b>
7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2019 .....	66
7.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019 .....	102
7.3. Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2019.....	106

---

7.4.	Półroczne sprawozdanie sprawozdania finansowe .....	106
<b>VIII.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>166</b>
8.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	166
8.2.	Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta .....	174
8.3.	Warunki Emisji Obligacji .....	179
8.4.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji .....	200
8.5.	Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki .....	203
8.6.	Umowy z Administratorem Hipoteki .....	232
8.7.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia.....	250
8.8.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	254

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

### 2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

#### 2.1.1. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności w krajach, na których Emitent prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, w szczególności mieszkańców Warszawy, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu

kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

#### 2.1.2. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Potencjalnie istotny wpływ na rynek deweloperski w najbliższych kwartałach mogą mieć gospodarcze konsekwencje epidemii koronawirusa COVID-19, która wybuchła w Chinach pod koniec 2019 r., a od kilku miesięcy ma miejsce również w Polsce. Prawdopodobnym skutkiem epidemii może być spowolnienie gospodarcze, a nawet recesja. Na datę dokumentu trudno oszacować skalę wpływu na rynek deweloperski w Polsce, jednak można spodziewać się tymczasowego bardzo istotnego ograniczenia popytu. Od tego jak długo potrwa walka z epidemią zależy czy wpłynie ona również na długoterminową liczbę transakcji oraz ceny aktywów nieruchomościowych. Z drugiej strony w przypadku dużego pogorszenia na rynku nieruchomościowym można spodziewać się również spadku cen gruntów oraz kosztów budowy.

Skutki epidemii w pierwszej kolejności dotyczą małych przedsiębiorstw o ograniczonych buforach płynności oraz przedsiębiorstw działających przy dużej dźwigni operacyjnej, tzn. mającej duży udział kosztów stałych w przychodach, np. branża handlowa oraz gastronomiczna. Spółki deweloperskie charakteryzują się relatywnie niskim poziomem kosztów stałych w relacji do osiągniętych przychodów, dzięki czemu czasowy spadek liczby dokonanych transakcji nie powinien bardzo szybko przełożyć się na ich sytuację płynnościową. Deweloperzy w najbliższych kwartałach będą zapewne dostosowywać tempo uruchamiania nowych projektów do nowych warunków rynkowych, co wpłynie na mniejsze zapotrzebowanie na kapitał obrotowy w spółkach deweloperskich. Wielu deweloperów ograniczy zakupy nowych gruntów, co również pozytywnie wpłynie na ich sytuację gotówkową. Zmniejszenie skali prowadzonych projektów pozwoli na obniżenie kosztów sprzedaży i marketingu. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

#### 2.1.3. Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez



banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności na inne rynki. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

#### 2.1.4. Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuje przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

#### 2.1.5. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów



Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

#### 2.1.6. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

#### 2.1.7. Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregośkolwiek z ryzyk związanych z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

#### 2.1.8. Ryzyko związane z kosztami realizacji inwestycji deweloperskiej

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Emitenta składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac podwykonawców oraz ceny materiałów budowlanych. Generalnym wykonawcą warszawskich inwestycji Emitenta jest jego spółka zależna Emitenta – SPS Construction sp. z o.o. W przypadku inwestycji w Szczecinie Emitent korzysta z zewnętrznych generalnych wykonawców.

Projekty deweloperskie Emitenta są realizowane przez generalnych wykonawców na bazie stałej ceny kontraktowej. Zasadnicze ryzyko zmian cen materiałów lub siły roboczej leży po stronie generalnego wykonawcy. W przypadku inwestycji wykonywanych przez spółkę zależną SPS Construction, Emitent pośrednio ponosi ryzyko zmiany cen materiałów lub siły roboczej. Wzrost cen materiałów podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność tego projektu. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągame wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację.

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje jednak ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Spółka zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Emitenta zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Spółka może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Spółka zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągame wyniki i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

#### 2.1.9. Ryzyko utraty płynności finansowej

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

#### 2.1.10. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

#### 2.1.11. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Grupa jest właścicielem budynków biurowych w Warszawie oraz w Szczecinie, których powierzchnia jest wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ

na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

## **2.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami**

### **2.2.1. Ryzyko kredytowe**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

W ocenie Zarządu, mając na uwadze dotychczasowe wyniki Emitenta, ryzyko to jest jednak bardzo ograniczone.

### **2.2.2. Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie Obligacji ma charakter stały. Obligacje o stałym oprocentowaniu narażone są na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość tych Obligacji. Jednocześnie zmienność stóp procentowych powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

### **2.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji**

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności. Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także w skrajnym przypadku podstawę do złożenia przez Obligatariuszy wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta i w konsekwencji takiego wniosku – jej ogłoszenia. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Na mocy zawartej przez Emitenta umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykonania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujących wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, poprzez egzekucję hipoteki z nieruchomości na warunkach określonych w przepisach prawa.

W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych, Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak aby poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu, nie występowały w odniesieniu do Emitenta przypadki niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się z wyemitowanych obligacji

#### 2.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

#### 2.2.5. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zabezpieczeniem wszystkich Obligacji są hipoteki na nieruchomościach należących do spółek z Grupy Emitenta. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki łącznej zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji).

Emitent zobowiązany jest spowodować, że Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych każdej z nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki do dnia wskazanego w Warunkach Emisji.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych nie nastąpi w wymaganym terminie.

#### 2.2.6. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomości za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenia (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w

stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Wobec powyższego, mimo zawarcia między Emitentem a właścicielami nieruchomości odpłatnej umowy użyczenia przedmiotu zabezpieczenia, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy Emitenta istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiące zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

#### 2.2.7. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

#### 2.2.8. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.



#### 2.2.9. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

#### 2.2.10. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, nie wystąpiły przesłanki uzasadniające wystąpieniem przez Obligatariuszy z żądaniem wykupu Obligacji.

#### 2.2.11. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

#### 2.2.12. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości będące przedmiotem zabezpieczenia Hipoteki nie są własnością Emitenta i w przypadku upadłości Emitenta nie będą wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż są to składniki majątków podmiotów trzecich i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Dodatkowo Emitent wskazuje, że w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, wierzytelności obligatariuszy nie będą wyłączone spod układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 151 ust. 2 Prawo restrukturyzacyjne, gdyż Hipoteka została ustanowiona na mieniu należącym do podmiotów trzecich. Tym samym w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta zastosowania będą miały przepisy art. 362 i nast., a prawa i obowiązki obligatariuszy będzie wykonywać kurator obligatariuszy ustanowiony przez sąd.

Nie wyklucza to jednak możliwości zaspokojenia praw Obligatariuszy z Hipoteki ustanowionych na nieruchomościach.

#### 2.2.13. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.



## **2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst**

### **2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

#### 2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

#### 2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

#### 2.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin

na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

#### 2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;

- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
  - 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
  - karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,

- w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### **2.4. Inne ryzyka**

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.



III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM


3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:



Katarzyna Szymborska  
Członek Zarządu



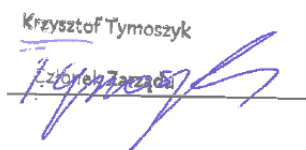
Anna Suchodolska  
Członek Zarządu

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

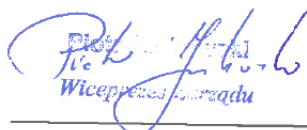
Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Krzysztof Tymoszyk  
Członek Zarządu



Piotr Jędrzejko  
Wiceprezes Zarządu





#### IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

##### 4.1. Cele emisji

Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z emisji zostały przeznaczone na działalność operacyjną oraz inwestycyjną Grupy Emitenta

Na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego Emitent wykorzystał środki na spłatę obligacji serii C w wysokości 13.000.000 (trzynaście milionów) złotych, pozostałą część Emitent zamierza przeznaczyć na wkład własny w projekty inwestycyjne.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie” po wprowadzeniu Obligacji na Rynek ASO.

##### 4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone częściowo zgodnie opisem zabezpieczenia umieszczonym w pkt. 4.8 Dokumentu Informacyjnego, emitowane w serii D, o oprocentowaniu stałym.

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z Rozporządzeniem prospektowym, nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego;
- Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 4 sierpnia 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii D,
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D.

Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu art. 2 lit. d rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b) lub d) nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego, a liczba adresatów ofert przeprowadzonych tym trybie nie przekroczyła w okresie poprzednich 12 miesięcy liczby 149 podmiotów, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

##### 4.3. Wielkość emisji

W ramach serii D Emitent wyemitował 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych.

#### 4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

#### 4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 5 sierpnia 2020 r. do 19 sierpnia 2020 r.
Data przydziału Obligacji	24 sierpnia 2020 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	Transze nie wystąpiły, redukcja na poziomie 13,69%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	106, w tym 85 osób fizycznych
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	106, w tym 85 osobom fizycznym
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	nie dotyczy
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).	nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 862 515 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 862 515 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł

Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta

Koszty emisji zostały aktywowane jako rozliczenia międzyokresowe czynne i będą rozliczane przez cały okres życia obligacji. Prezentacyjnie rozliczenia te korygują in minus saldo zadłużenia z tytułu obligacji (zastosowanie uproszczonej metody skorygowanej ceny nabycia).

Oferta została skierowana do 123 osób fizycznych lub prawnych, innych niż inwestorzy kwalifikowani (w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego).

#### 4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 sierpnia 2023 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.7.1. i 4.7.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

##### 4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

##### 4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym.

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w I, II i III Okresie Odsetkowym – 0,75 %,
- w IV i V, Okresie Odsetkowym – 0,50 %,
- w VI Okresie Odsetkowym – 0,25 %,

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### **4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest stała jest równa Stopie procentowej (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopa Procentowa Obligacji Serii D wynosi 6,00 % (sześć procent), z zastrzeżeniem pkt. 4.7.1 poniżej.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.6 Warunków Emisji (pkt. 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	21 listopada 2020 r.	16 listopada 2020 r.
2.	21 listopada 2020 r.	21 lutego 2021 r.	15 lutego 2021 r.
3.	21 lutego 2021 r.	21 maja 2021 r.	14 maja 2021 r.
4.	21 maja 2021 r.	21 sierpnia 2021 r.	16 sierpnia 2021 r.
5.	21 sierpnia 2021 r.	21 listopada 2021 r.	15 listopada 2021 r.
6.	21 listopada 2021 r.	21 lutego 2022 r.	14 lutego 2022 r.
7.	21 lutego 2022 r.	21 maja 2022 r.	16 maja 2022 r.
8.	21 maja 2022 r.	21 sierpnia 2022 r.	12 sierpnia 2022 r.
9.	21 sierpnia 2022 r.	21 listopada 2022 r.	14 listopada 2022 r.
10.	21 listopada 2022 r.	21 lutego 2023 r.	14 lutego 2023 r.
11.	21 lutego 2023 r.	21 maja 2023 r.	15 maja 2023 r.
12.	21 maja 2023 r.	21 sierpnia 2023 r.	11 sierpnia 2023 r.

#### 4.7.1. Podwyższenie i obniżenie Marży

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 37%, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie powyżej 37%. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 37%. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 4.7.1. będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie równym lub niższym niż 37%.

#### 4.8. **Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Na Dzień Emisji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego cesja praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości Szczecin została skutecznie ustanowiona, natomiast hipoteka na Nieruchomościach nie została jeszcze wpisana do ksiąg wieczystych.

Zabezpieczeniem Obligacji docelowo będzie hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na niżej wymienionych Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 37.500.000 (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy) złotych („Hipoteka”), przy czym:

		Położenie	Nr działki	Numer KW	Powierzchni a (m2)	Wycena wg operatu (w tys. zł)
Nieruchomości	Nieruchomość Szczecin	Szczecin, powiat m. Szczecin, województwo zachodniopomorskie	66	SZ1S/00108214/2	1778	8459
			7/48	SZ1S/00185968/5	231	1033
			7/49	SZ1S/00185970/2	506	472
	Nieruchomość	Miejscowość Zamienie, gmina Lesznówola, powiat piaseczyński	5/13	WA1I/00038514/1	7 153	3 641
			22/6		6 758	3 440
			22/3	WA1I/00031666/2	6 078	3 094
			22/5	WA1I/00038544/0	6 105	3 107
			22/11	WA1I/00031667/9	20 116	10 239
			22/14	WA1I/00038646/5	21 228	10 805

- Hipoteka została ustanowiona na podstawie aktu notarialnego z dnia 20 sierpnia 2020 r. (Repertorium A nr 8435/2020); Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Hipoteka nie została wpisana przez właściwy sąd wieczystoksięgowy;
- do dnia 30 czerwca 2021 r. Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i w tym terminie przysługiwać jej będzie najwyższe pierwszeństwo. Na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego Hipoteka nie została wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości;
- w dniu 20 sierpnia 2020 r. WSD Investment oraz Zielone Zamienie złożyli oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A 8443/2020 oraz 8446/2020) w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.

Szczegółowe informacje w zakresie Hipoteki opisane zostały w pkt 11.2 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

2. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości Szczecin, przy czym:
- Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości Szczecinna Administratora Zabezpieczeń;
  - W dniu 20 sierpnia 2020 roku Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości Szczecin;
  - Polisa dla Nieruchomości Szczecin wystawiona jest do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości części nieruchomości zabudowanej obiektem zabytkowym tj. 8.459.000,00 (osiem milionów czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych;
  - Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umowy ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości części nieruchomości zabudowanej obiektem zabytkowym tj. 8.459.000,00 (osiem milionów czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych;
  - W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności
  - W przypadkach określonych w Warunkach Emisji oraz w umowie przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Nieruchomości Szczecin, zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy spółka komandytowa
Nazwa (firma) skrócona:	Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Rondo ONZ 1, lok. p. 12, 00-124 Warszawa



Telefon:	+48 22 455 87 00
Adres poczty elektronicznej:	warszawa@ssw.solutions
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.ssw.solutions">www.ssw.solutions</a>
Numer KRS:	0000583564
REGON:	146936694
NIP:	5252569133

#### 4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena Nieruchomości Szczecin została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, Władysława Górkę, natomiast wycena Nieruchomości Zamienie została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, Jarosława Kryskę, którzy zostali wybrani przez Emitenta jako podmioty dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmioty te posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzaniu, a wyceniający spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

Operaty szacunkowe stanowią załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 9.7 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia)

#### 4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zobowiązań Emitenta na dzień 30 czerwca 2020 r., rozumiana jako suma zobowiązań krótkoterminowych i zobowiązań długoterminowych, wyniosła 101.457.547,58 zł, w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 15.191.816,51 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 85.269.179,21 zł,
- zobowiązania przeterminowane: 65.726,65 zł

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Według wiedzy Emitenta poziom aktywów obrotowych wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb, tj. potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.



Roczne sprawozdania finansowe Emitenta (jednostkowe), w tym sprawozdanie finansowe za 2019 rok są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

**4.11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

**4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek oraz Należności Głównej w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

#### **4.13. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym**

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

##### Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**”). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy PDOPr odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

##### Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.) „**Ustawa PODOFiz**). Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz, jest:

- a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38 c,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,

f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1ł -osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PDOfiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PDOfiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOfiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOfiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOfiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOfiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobraný lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

**V. DANE O EMITENCIE**

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	White Stone Development sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Ul. Żaryna 2B bud. D, 02-593 Warszawa,
Telefon:	+48 22 507 86 20
Adres poczty elektronicznej:	biuro@white-stone.pl
Adres strony internetowej:	www.white-stone.pl
Numer KRS:	0000292881
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	141210596
NIP:	108-000-41-46
KOD LEI	259400MU5NWZAJ7XJM93

**5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

**5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona na podstawie aktu notarialnego z dnia 7 listopada 2007 roku (Rep. A 13460/2007, Notariusz Krzysztof Łaski w Warszawie).



**5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Emitent został zarejestrowany w dniu 20 listopada 2007 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

**5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

**5.6. Krótki opis historii Emitenta**

Emitent to spółka deweloperska działająca głównie na terenie Warszawy. Organizacja pełni kluczową rolę na każdym etapie procesu deweloperskiego – począwszy od planowania i przygotowania inwestycji, koordynację prac projektowych, nadzór inwestorski nad realizacją, zarządzanie kosztami, aż do zarządzania oddanymi do użytkowania obiektami. Trzon firmy stanowi kadra doświadczonych menagerów, którzy współtworzyli spółkę Eko-Park S.A. oraz prowadzili jej inwestycje przez kolejnych kilkanaście lat, aż do 2011 roku, kiedy to ówcześni akcjonariusze tej struktury podjęli decyzje o dalszym prowadzeniu działalności niezależnie od siebie. Efektem czego był podział spółek celowych funkcjonujących wokół spółki Eko-Park S.A. i wyniesienie jednej ze spółek celowych, Eko-Park Usługi Sp. z o.o. do roli wiodącej spółki w nowej strukturze. Emitent oferuje najwyższy poziom usług, poparty wieloletnim doświadczeniem w zarządzaniu i w realizacji projektów zatrudniając wykwalifikowany zespół pracowników. Gwarantuje indywidualne podejście do każdego projektu i wszechstronność.

W 3Q 2015 r. Spółka ukończyła proces tworzenia grupy kapitałowej, w której jako spółka dominująca skonsolidowała działalność spółek należących wcześniej do cypryjskiej spółki Alphington Ltd., podmiotu będącego jedynym udziałowcem Emitenta.

W 2015 r. Grupa rozpoczęła realizację dwuetapowej inwestycji Zora oraz wieloetapowej inwestycji Ornament w Szczecinie. Ponadto zakończona została budowa projektu Syta 124. Również w tym roku Grupa dokonała pierwszej akwizycji o charakterze komercyjnym, tj. Fort Mokotów przy ul. Raławickiej w Warszawie.

W 2016 r. Grupa rozpoczęła realizację wieloetapowej inwestycji Zielone Zamienie w aglomeracji warszawskiej.

W 2019 r. Grupa uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie projektu biurowego Celebro w Warszawie. W tym samym roku Grupa zrealizowała zakup dwóch budynków biurowych przy ulicy Cybernetyki 7 i 7a w Warszawie.

W 2019 r. Grupa nabyła grunt pod nową inwestycję w Szczecinie przy ul. Sowińskiego 78, której budowa rozpoczęła się w tym samym roku.

W 2019 r. Grupa kupiła udziały w spółce MAAT 4 sp. z o.o., firmie technologicznej, działającej w obszarze data center, elektroenergetyki, zintegrowanych systemów bezpieczeństwa i teleinformatyki.

W 2020 r. Grupa nabyła grunt pod inwestycję w Józefosławiu w aglomeracji warszawskiej.

#### **5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia**

Na dzień 30 czerwca 2020 r. roku na kapitały własne Emitenta składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy w wysokości 171.600.000 zł i dzielił się na 343.200 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy;

kapitał zakładowy wykazywany jest w bilansie w wysokości nominalnej wynikającej z Umowy spółki, zgodnie z wpisem do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;

- kapitał zapasowy w wysokości 42.650.071,30 zł;
- skumulowana strata z lat ubiegłych w wysokości 15.456.775,21 zł
- strata netto bieżącego okresu w wysokości 2.048.523,97 zł.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 171.600.000 złotych. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwy (kapitał rezerwy) oraz inne fundusze celowe.

Według wiedzy Emitenta poziom kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

#### **5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

**5.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

**5.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

**5.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,**

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego Emitent tworzy grupę kapitałową.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego White Stone Development sp. z o.o. posiada pośrednio lub bezpośrednio udziały lub akcje w następujących istotnych podmiotach:

Nazwa (firma) spółki	SPS Construction sp. z o.o.
Siedziba:	Kielce
Adres:	ul. Ściegiennego 270, 25-116 Kielce
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.spsconstruction.com.pl">www.spsconstruction.com.pl</a>
Numer KRS:	0000243762
REGON:	260042994
NIP:	6572663928
Zarząd	Grzegorz Głasek – Prezes Zarządu
Kapitał Zakładowy	2.000.000 zł (4.000 udziałów po 500,00 zł każdy)
Wspólnicy	White Stone Development sp. z o.o. – 3.000 udziałów po 500,00 zł każdy (wartość łączna 1.500.000 zł) udział w kapitale zakładowym <b>75 %</b>
Przedmiot działalności	generalny wykonawca świadczący usługi na rzecz podmiotów powiązanych oraz zewnętrznych

Nazwa (firma) spółki	Maat4 sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.maat4.pl">www.maat4.pl</a>
Numer KRS:	0000612345
REGON:	364192492
NIP:	7010566505
Zarząd	Paweł Jaguś – Prezes Zarządu Piotr Kiliszek- Wiceprezes Zarządu
Kapitał Zakładowy	100.000 zł (2.000 udziałów po 50,00 zł każdy)
Wspólnicy	White Stone Development sp. z o.o. – 1.400 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 70.000 zł) udział w kapitale zakładowym <b>70 %</b>
Przedmiot działalności	Główny wykonawca instalacji elektrycznych

Poza wyżej wymienionymi istotnymi spółkami w grupie Emitenta, do Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2020 r. należą:

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale
1	ABC SPV Sp. z o.o.	621949	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100
4	Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji	627629	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100
5	Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. w likwidacji	633419	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100
6	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100
7	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100
8	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	644694	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100

<b>9</b>	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.	700390	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100
<b>10</b>	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	841658	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100
<b>11</b>	WSD Investment Sp. z o.o.	851956	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100
<b>12</b>	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100
<b>13</b>	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100
<b>14</b>	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100
<b>15</b>	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100
<b>16</b>	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100
<b>17</b>	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100
<b>18</b>	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100
<b>19</b>	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100
<b>20</b>	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	851589	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100
<b>21</b>	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100
<b>22</b>	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	844799	Realizacja projektów deweloperskich w Zamieniu	100
<b>23</b>	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100

5.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Katarzyna Szymborska	Członek Zarządu Emitenta	---
Anna Suchodolska	Członek Zarządu Emitenta	---

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

5.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

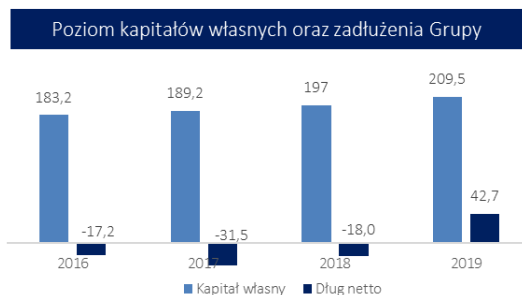
**5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Przedmiotem działalności Grupy White Stone Development jest realizacja inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych. Grupa koncentruje się na rynku warszawskim oraz szczecińskim. Ponadto do Grupy należy SPS Construction, spółka świadcząca usługi generalnego wykonawstwa dla budownictwa

kubaturowego, oraz Maat4, spółka pełniąca rolę głównego wykonawcy instalacji elektroenergetycznych.

W swojej dotychczasowej historii Grupa sprzedała ponad 1200 mieszkań realizowanych w ramach 5 projektów w Warszawie i Szczecinie. W sektorze nieruchomości komercyjnych Grupa posiada 2 projekty biurowe o łącznej powierzchni najmu 22,5 tys. m<sup>2</sup> oraz 1 projekt biurowo-usługowy o powierzchni ponad 10,2 tys. m<sup>2</sup>.

Sprzedaż mieszkań w pierwszej połowie 2020 r. osiągnęła poziom 195 sztuk, z czego 70 umów zostało podpisanych w samym II kwartale.

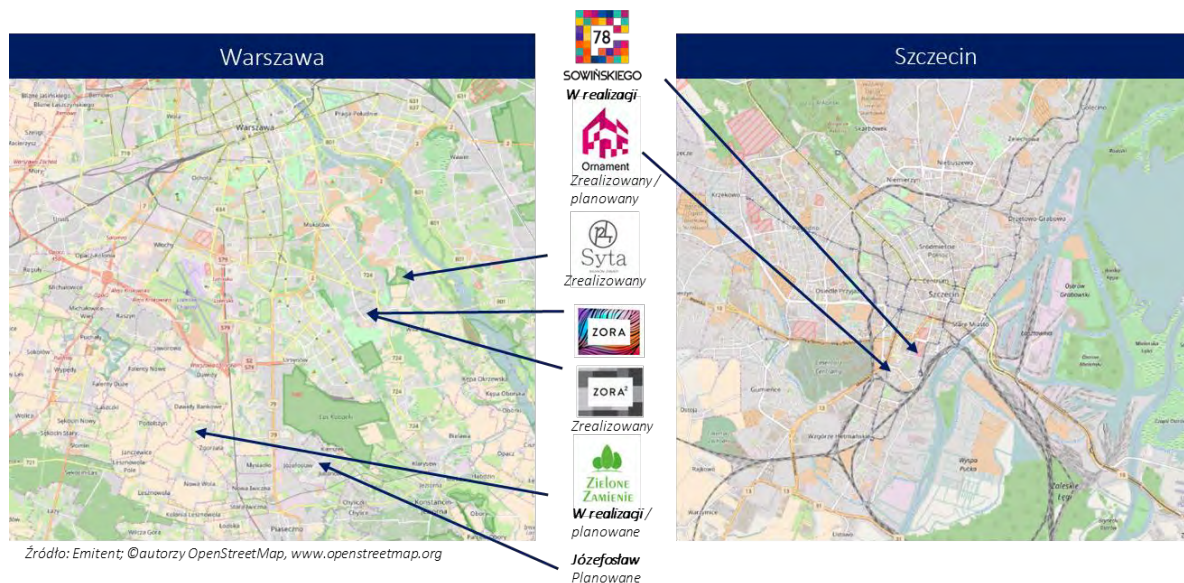


Źródło: Emitent



### 5.12.1. Projekty Grupy Emitenta

#### A. Projekty mieszkaniowe





Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Status projektu	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 30.06.2020	2020		2021				2022				2023
					3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
Projekty w ofercie:															
Zora II	Warszawa	ukończony	146	97%											
Ornament III	Szczecin	ukończony	82	99%											
Ornament IV	Szczecin	ukończony	70	93%											
Zielone Zamienie IV	Zamienie	w budowie	115	56%											
Sowińskiego 78	Szczecin	w budowie	248	41%											
Projekty planowane:															
Józefosław, ul. Wenus	Józefosław	planowany	255	n.d.											
Zielone Zamienie V	Zamienie	planowany	171	n.d.											
Warszawa Cybernetyki	Warszawa	planowany	102	n.d.											
Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy											

Źródło: Emitent

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe parametry projektów będących w ofercie na dzień 30.06.2020 oraz planowanych:

Nazwa projektu	Status	Lokalizacja	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Średni lokal (m <sup>2</sup> )	Sprzedane (30.06.2020)	Zaawansowanie sprzedaży	Szacowana cena netto (zł/m <sup>2</sup> )	Szacowany przychód (mln zł)	Termin zakończenia
Zora II	ukończono	Warszawa Wilanów	8 680	146	59,5	142	97%	8 065	70,0	2Q 2018
Ornament III	ukończono	Szczecin, Powstańców Śląskich	3 616	82	44,1	81	99%	6 140	22,2	4Q 2019
Ornament IV	ukończono	Szczecin, Powstańców Śląskich	3 273	70	46,8	65	93%	6 050	19,8	2Q 2020
<b>Suma</b>			<b>15 569</b>	<b>298</b>	<b>52,2</b>	<b>288</b>	<b>97%</b>		<b>112,0</b>	
Sowińskiego 78	w budowie	Szczecin, Sowińskiego	11 051	248	44,6	102	41%	6 800	74,7	3Q 2021
Zielone Zamienie IV	w budowie	Zamienie, ul. Waniliowa	8 157	176	46,3	99	56%	5 200	42,0	3Q 2020
<b>Suma</b>			<b>19 208</b>	<b>424</b>	<b>45,3</b>	<b>201</b>	<b>47%</b>		<b>116,7</b>	
Zielone Zamienie V	planowany	Zamienie, ul. Waniliowa	8 357	171	48,9			5 200	43,0	3Q 2022
Józefosław	planowany	Józefosław, ul. Wenus	13 199	255	51,8			7 100	93,3	3Q 2022
Cybernetyki	planowany	Warszawa, ul. Cybernetyki	5 248	102	51,5			11 100	58,3	1Q 2023
Ornament V	planowany	Szczecin, Powstańców Śląskich	8 550	126	67,9			6 800	61,0	2Q 2023
<b>Suma</b>			<b>35 354</b>	<b>654</b>	<b>55,0</b>				<b>255,6</b>	

Źródło: Emitent

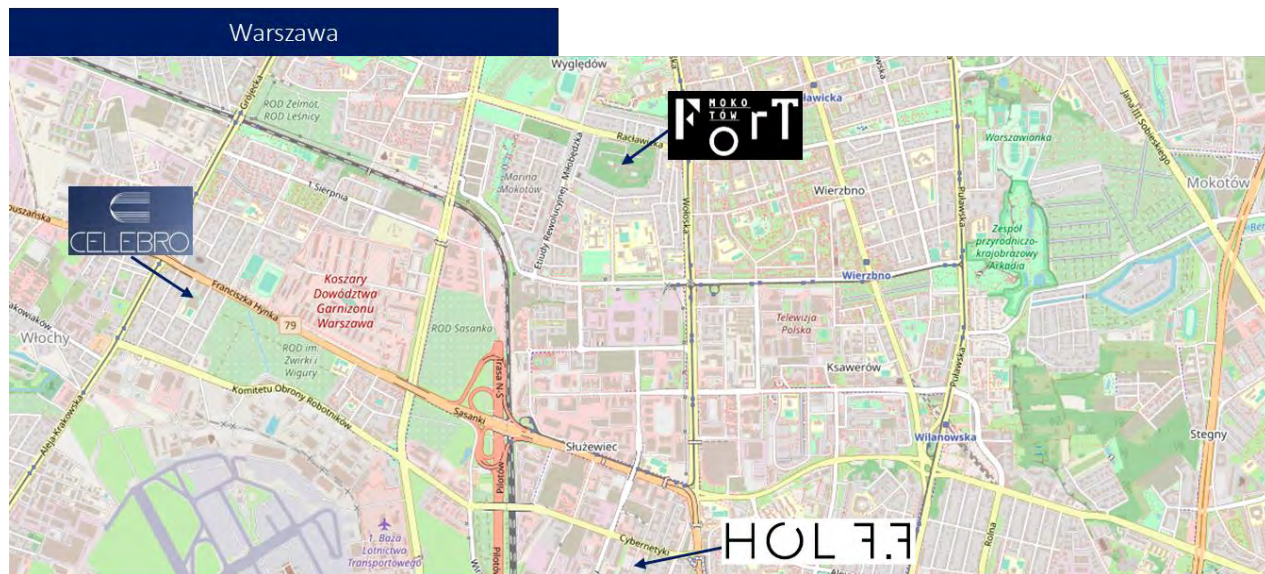
Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Na dzień 30.06.2020 r. w ofercie mieszkaniowej Emitenta znajdowało się 10 lokali gotowych oraz 223 lokale w trakcie budowy.

Obecnie w budowie znajdują się 424 lokale w nowym projekcie w Szczecinie oraz w kolejnym etapie projektu w podwarszawskim Zamieniu, o łącznej powierzchni 19,2 tys. m<sup>2</sup>, których przyszła wartość w cenach sprzedaży jest szacowana na 117 mln zł. Na dzień 30.06.2020 r. sprzedano prawie połowę z nich.

Grupa Emitenta posiada bank ziemi pod budowę kolejnych etapów projektu w Zamieniu. Ponadto, na gruntach nabytych niedawno, Grupa planuje rozpoczęcie budowy 102 lokali na warszawskim Mokotowie, 255 lokali w podwarszawskim Józefosławiu oraz 126 lokali w V etapie osiedla Ornament.

## B. Projekty komercyjne Grupy Emitenta



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wynajęta (30.06.2020)	Wartość księgowa (31.12.2019)	Wartość / m <sup>2</sup> (zł)	Saldo kredytu (30.06.2020)**	LTV*	Główni najemcy
HOL 7.3	Ul. Cybernetyki, Warszawa Mokotów	15 398	60%	65,4 mln zł	4 247	41,7 mln zł	64%	Bigram, Van Pur, Vienna Insurance Group, mBank
CELEBRO	Ul. Gładka/Hynka, Warszawa Włochy	7 106	70%	53,9 mln zł	7 583	34,6 mln zł	64%	Avon Cosmetics
FOR T	Ul. Raclawicka, Warszawa Mokotów	10 237	80%	17,8 mln zł	1 741	7,6 mln zł	43%	Red Bull, Gomez, Grupa Plus Architekci, restauracje, galerie sztuki
		<b>32 741</b>		<b>137,1</b>		<b>83,9</b>	<b>61%</b>	

\* Stosunek salda zadłużenia z tytułu kredytu do wartości księgowej obiektu

\*\* Wszystkie kredyty denominowane w euro, przyjęto kurs EUR/PLN = 4,47 z dnia 30.06.2020

Źródło: Emitent

W 2019 r. istotnie zwiększyło się zaangażowanie Grupy w sektorze nieruchomości komercyjnych, a łączna powierzchnia najmu w budynkach należących do Grupy wzrosła do ok. 32,7 tys. m<sup>2</sup>.

W ubiegłym roku Grupa uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie projektu biurowego Celebro, realizowanego od 2017 r. Również w 2019 r. Grupa nabyła dwa budynki biurowe przy ul. Cybernetyki 7 i 7a w Warszawie, w których następnie przeprowadziła remont oraz rozpoczęła proces rekompensacji. Proces rekompensacji prowadzony jest obecnie również w Forcie Mokotów.

W marcu 2020 r. Grupa podpisała przedwstępną umowę zakupu gruntu na warszawskich Bielaniach, na którym planuje realizację projektu biurowego.

### 5.12.2. Generalne wykonawstwo w ramach Grupy Emitenta

W skład Grupy Emitenta wchodzi 75% udziałów w kapitale zakładowym spółki SPS Construction sp. z o.o., funkcjonującej na rynku od prawie **15 lat**, której głównym przedmiotem działalności jest generalne wykonawstwo obiektów kubaturowych.

Do dziś podmiot ten zrealizował budowę **ok. 50 obiektów**, obecnie w realizacji jest 6 obiektów, w tym: mieszkalnych (w sumie ok. 5 918 lokali wybudowanych i 715 lokali w budowie), biurowych oraz galerii handlowych, o łącznej powierzchni użytkowej **ok. 595 000 m<sup>2</sup>**. Kluczowymi spółkami deweloperskimi, z którymi współpracuje spółka, są: Longbridge, Mill-Yon, Soho Development, Pro Urba, Volumetric, Port Praski, White Stone Development, Mennica Polska. **Wartość zrealizowanych do dziś kontraktów wynosi ok. 1,9 mld zł oraz 190 mln zł obecnie w budowie.**

Parametry projektów zewnętrznych, realizowanych obecnie przez SPS Construction przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja	Zamawiający	Powierzchnia całkowita (m <sup>2</sup> )	Liczba mieszkań	Planowany termin ukończenia	Wartość netto kontraktu (mln zł)
Warszawa, ul. Ostródzka	Mill - Yon	16 402	154	3Q 2021	29,9
Warszawa, ul. Górnośląska	Volumetric	10 111	50	3Q 2021	36,5
Warszawa, ul. Bluszczańska	Mill - Yon	19 331	195	1Q 2021	49,7
Gdańsk, ul. Wałowa	Mill - Yon	23 845	212	1Q 2021	55,2
Warszawa, ul. Mińska	Sava Minska	11 195	107	4Q 2020	27,6
<b>SUMA</b>		<b>80 884</b>	<b>718</b>		<b>198,9</b>

Źródło: Emitent, szacunki M/S DM

### 5.12.3. Sytuacja na rynku, na którym działa Emitent

#### A. Rynek mieszkaniowy w Polsce

##### Strona popytowa

W pierwszej połowie 2020 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz deweloperzy, których obligacje notowane są na Catalyst, zaraportowali sprzedaż ok. 10 tys. lokali w porównaniu do 12 tys. lokali sprzedanych w pierwszym półroczu 2019 r., co oznacza spadek liczby transakcji o 16%. W samym drugim kwartale 2020 r. liczba podpisanych umów była o 30% niższa niż w analogiczny okresie 2019 r. W kwietniu 2020 r. niektóre spółki deweloperskie zamknęły biura sprzedaży, a liczba podpisanych umów z klientami była bliska 0. W maju widoczne było ożywienie wśród nabywców mieszkań, a już czerwiec okazał się dla wielu spółek miesiącem lepszym niż zakładano przed wybuchem pandemii. Może to oznaczać, że część klientów zdecyduje się w najbliższych tygodniach zrealizować plan zakupu mieszkania, wstrzymany w połowie marca, co doprowadzi do odbudowy popytu.

Zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych - można już zaobserwować zacieśnianie przez banki polityki kredytowej poprzez ograniczenie dostępności kredytów dla osób zatrudnionych na umowach cywilno-prawnych oraz prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, a także dla pracowników branż, które ucierpiały najmocniej na skutek pandemii. Z drugiej strony część banków zwiększyła wymagania dotyczące wkładu własnego – średnio do poziomu 20%-30%.

Wobec rekordowo niskiego poziomu oprocentowania lokat oferowanego przez banki w Polsce mieszkania, nawet w dość niepewnych czasach, wciąż są atrakcyjnym aktywem dla długoterminowych inwestycji. Dane NBP za okres od szczytu poprzedniej hossy na rynku mieszkaniowym do końca 2019

r. pokazują, że stopa zwrotu z inwestycji w zakup mieszkania na wynajem pozostawała najbardziej stabilna w porównaniu z zachowaniem indeksów giełdowych. W okresie 13 lat zysk z inwestycji w mieszkanie na wynajem (zgodnie z danymi NBP dla 7 największych rynków w Polsce, rentowność najmu przyjęto na poziomie 5% rocznie) wyniósł 135%).

Wysoka dostępność cenowa m<sup>2</sup> mieszkania - istotnie zwiększyła się siła nabywczą kupujących mieszkania liczona jako miesięczne średnie wynagrodzenie dzielone przez średnią cenę m<sup>2</sup> mieszkania. Wskaźnik ten bardzo szybko wzrósł z rekordowo niskich 0,36 w 2007 do 0,50 w 2009 r. i następnie kontynuował ten trend (choć już w wolniejszym tempie) aż do 2017 r. osiągając wartość 0,66. Po 2017 r. siła nabywczą delikatnie spadła do 0,63 na koniec 2019 r.

Niepewność na rynku pracy – w kwietniu zostały uruchomione programy pomocowe dla podmiotów gospodarczych dotkniętych spowolnieniem wynikającym z wybuchu pandemii. Dzięki nim udało się uniknąć istotnego wzrostu bezrobocia. Trudno jednak przewidzieć, jak zachowają się pracodawcy w najbliższych miesiącach i jaka będzie rzeczywista skala spadku zatrudnienia po wygaszeniu tzw. „tarczy antykryzysowej”. Należy pamiętać, że na zakup mieszkania przeważnie decydują się klienci, którzy optymistycznie postrzegają swoje perspektywy na rynku pracy.

#### Strona podaźowa

Doświadczenie deweloperów mieszkaniowych z czasów poprzedniego kryzysu - deweloperzy w dłuższym okresie będą mogli dostosowywać tempo wprowadzania nowych projektów do oferty do bieżącego tempa sprzedaży. Dzięki poprzedniemu kryzysowi spółki nauczyły się efektywnie zarządzać wielkością oferty, m.in. dzięki dzieleniu projektu na nieduże etapy. Efektem słabszej sprzedaży będzie zatem opóźnienie rozpoczęcia kolejnych etapów, a nie zatrzymanie całego projektu. Relatywnie dobra sytuacja płynnościowa sektora deweloperskiego na tle innych branż - istotny wpływ na przyszłe ceny i wolumeny sprzedaży mieszkań może mieć m.in. aktualna sytuacja bilansowa deweloperów, która nie będzie ich skłaniać do szybkiego obniżania cen niesprzedanych mieszkań. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach większość spółek z sektora wykazuje historycznie wysokie salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (w tym środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) w relacji do krótkoterminowego zadłużenia i rocznego poziomu kosztów stałych.

Przyszłe wpływy zakontraktowane w podpisanych umowach deweloperskich - Innym argumentem przemawiającym za niską presją deweloperów do istotnych obniżek cen jest wysoki poziom przedsprzedaży mieszkań planowanych do ukończenia w 2020 r. oraz nawet w 2021 r. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach w przypadku większości dużych spółek deweloperskich na dzień 31.12.2019 r. wynosi on ok. 60%-80%.

Niska presja do nabywania nowych gruntów - wiele spółek deweloperskich posiada obszerny bank ziemi z potencjałem zabudowy odpowiadającym kilkuletniemu wolumenowi sprzedaży. W związku z czym, w przypadku spadku popytu na mieszkania lub ograniczonemu dostępowi do nowego finansowania większość spółek deweloperskich będzie mogła ograniczyć skalę nabywanych gruntów



lub odłożyć w czasie decyzję o zakupie gruntów. Pozwoli to im w takich okoliczności kumulować bieżące nadwyżki finansowe, które będą mogli przeznaczyć m.in. na spłatę swojego zadłużenia.

Możliwe opóźnienia procesów budowlanych – do prawdopodobnych skutków wprowadzonych obostrzeń należą w branży budowlanej: zmniejszenie skali działalności przez generalnych wykonawców, ubytki pracowników fizycznych (zwłaszcza z zagranicy) na budowach, mniejsza dostępność materiałów budowlanych (zwłaszcza importowanych z takich rynków jak kraje Europy Zachodniej) oraz spowolnienie procedur administracyjnych, np. przy wydawaniu pozwoleń na budowę. Zmniejszenie dostępności kredytów bankowych i innych form finansowania dłużnego (m.in. poprzez emisję obligacji) – podobnie jak w przypadku finansowania nabywców mieszkań banki mogą podchodzić bardziej selektywnie również do kredytów udzielanych na budowę projektów mieszkaniowych. Dotychczas kluczowe były parametry kredytowanego projektu, obecnie większe znaczenie może mieć sytuacja finansowa całej grupy, do której należy realizowany projekt. W związku ze znaczącym ubytkiem aktywów funduszy inwestycyjnych o charakterze dłużnym wyzwaniem może okazać się refinansowanie obligacji zapadających w krótkim terminie.

#### *B. Warszawski rynek biurowy*

Grupa Emitenta posiada dwa budynki biurowe, położone w warszawskiej dzielnicy Mokotów (budynek Hol 7.7) oraz w sąsiadującej z nią dzielnicy Włochy (budynek Celebro). Oba projekty są więc zlokalizowane poza centrum Warszawy, gdzie obecnie skupiona jest aktywność deweloperów powierzchni biurowych.

Warszawa jest największym rynkiem biurowym w Polsce, z podażą na poziomie ok. 5,7 mln m<sup>2</sup>. Dodatkowo w budowie znajduje się obecnie 700 tys. m<sup>2</sup>, z czego ok. 250 tys. ma zostać dostarczone jeszcze w 2020 r., z czego większość w okolicy Ronda Daszyńskiego, czyli zachodniej części centrum miasta. Wg danych agencji CBRE ta część Warszawy charakteryzuje się udziałem pustostanów na poziomie 5%, a w lokalizacjach poza centralnych poziom ten wynosi ok. 10%. Na koniec czerwca 2020 r. udział powierzchni niewynajętej dla całego rynku warszawskiego wyniósł 7,9%.

Dużym wyzwaniem dla rynku biurowego jest oczywiście powrót sytuacji do normalności po zawirowaniach wywołanych przez pandemię. Przed jej wybuchem, w drugiej połowie 2019 r. w całej Warszawie podpisano umowy najmu powierzchni biurowej wynoszącej prawie 500 tys. m<sup>2</sup>, co było historycznie rekordowym wynikiem.

W 1H 2020 aktywność najemców pozwoliła na podpisanie umów najmu na łącznie 335 tys. m<sup>2</sup> - jest więc to wynik słabszy niż w poprzednich 6 miesiącach, ale zdaniem obserwatorów rynku rezultat ten, odnotowany w tak niesprzyjających okolicznościach, stanowi dowód na silne fundamenty rynku biurowego w Warszawie. Warto podkreślić, że po słabym marcu, w okresie kwiecień-czerwiec najemcy wrócili do rozmów o nowych umowach. Półrocze zakończyło się podpisaniem rekordowej umowy najmu, na 46,5 tys. m<sup>2</sup> przez Grupę PZU w kompleksie Generation Park.

Następujące tendencje mogą kształtować sytuację na rynku biurowym w najbliższych kwartałach:

- Strona popytowa: wobec przetestowania modelu pracy zdalnej najemcy rozważają wprowadzenie rotacyjnych miejsc pracy w swoich biurach, dzięki czemu będą w stanie zmniejszyć zapotrzebowanie na wynajmowaną powierzchnię. W dalszym ciągu prowadzone są jednak badania wpływu pracy zdalnej na jej efektywność. Można również spodziewać się nowych, dużych korporacji, planujących przeniesienie do Europy centrów usług wspólnych, zlokalizowanych obecnie w krajach azjatyckich.
- Strona podaźowa: w związku z rekordową powierzchnią biurową będącą obecnie w budowie przy jednoczesnej niepewności co do kształtowania się popytu, inwestorzy mogą opóźnić rozpoczynanie budowy nowych projektów. Zmniejszenie planowanej nowej podaży może chronić funkcjonujące budynki przed wzrostem poziomu pustostanów oraz spadkiem stawek czynszowych.

**5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym**

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.12 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

**5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

**5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

**5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

**5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 30.06.2020 r.

Wierzyciel	Saldo	Termin spłaty	Krótki opis
Alphington Limited	2.080.370,72 zł	31 grudnia 2023 r.	umowa pożyczki z 2017 r.
Alphington Limited	4.598.714,21 zł	31 grudnia 2023 r.	umowa pożyczki z 2017 r.
Alphington Limited	5.584.152,98 zł	31 grudnia 2023 r.	umowa pożyczki z 2017 r.
Alphington Limited	2.729.521,67 zł	31 grudnia 2023 r.	umowa pożyczki z 2018 r.
Alphington Limited	1.055.904,63 USD	31 grudnia 2023 r.	umowa pożyczki z 2019 r.
Alphington Limited	3.058.524,59 EUR	31 grudnia 2025 r.	umowa pożyczki z 2020 r.
Obligatariusze	13.125.966,38 zł	14 września 2020 r.	dotyczy obligacji serii C wyemitowanych w 2017 r.
Podmioty z Grupy Emitenta (7 podmiotów)	54.479.764,92 zł	od 31 grudnia 2020 r. do 31 grudnia 2024 r.	
<b>SUMA</b>	<b>82.598.490,88 zł</b> <b>1.055.904,63 USD</b> <b>3.058.524,59 EUR</b>		

Źródło: Emitent

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 30.06.2020 r. żadnych innych zobowiązań, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

**5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**

Spółka na dzień 30.06.2020 r. nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.



**5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

W ocenie Emitenta istotnym zdarzeniem mającym wpływ na wyniki Emitenta w pierwszym półroczu 2020 r. jest wystąpienie epidemii koronawirusa COVID-19. Opis ryzyka w tym zakresie został sporządzony w pkt 2.1.2 Dokumentu Informacyjnego. Należy przy tym wskazać, iż wstrzymanie biegu terminów administracyjnych wprowadzonych ustawą z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 568) miało swoje przełożenie na opóźnienia przy zawieraniu przed notariuszem umów przenoszących własność lokali w danej inwestycji, a tym samym osiągnięcie niższych przychodów z działalności deweloperskiej niż zakładana przez Zarząd Emitenta..

**5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny.

**5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

Zgodnie z § 17 umowy spółki Emitenta Zarząd Emitenta składa się z jednej lub większej ilości członków powoływanych spośród wspólników lub spoza ich grona. Mandaty członków zarządu wygasają z dniem odbycia zgromadzenia wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

Katarzyna Szymborska Członek Zarządu Emitenta

Anna Suchodolska Członek Zarządu Emitenta

Katarzyna Szymborska	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	Nie dotyczy
<b>Wiek</b>	51 lat
<b>Kariera zawodowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>White Stone Development Sp. z o.o. 07.2012 – obecnie - Co-CEO &amp; CMO 01.2012 – 06.2012 - CMO</li> <li>Eko-Park S.A. 10.2011 – 12.2011 Dyrektor ds. Rozwoju Inwestycji w Pionie Inwestycji 10.2007 – 10.2011 Dyrektor Pionu Sprzedaży i Marketingu 01.2001 – 09.2007 Specjalista ds. Marketingu</li> <li>Kancelaria Adwokacka Zofia Barbara Rutkowska 1998 - 2000</li> <li>Komisja Papierów Wartościowych 12.1991 – 09.1997</li> <li>Radca</li> </ul>
<b>Wykształcenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Szkoła Główna Planowania i Statystyki w Warszawie, Wydział Ekonomiczno - Społeczny</li> <li>1988 - 1994</li> </ul>
<b>Spółki prawa handlowego, w których jest współlnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>White Stone Development Sp. z o.o.</li> <li>ABC SPV Sp. z o.o.</li> <li>Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola SPV Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.</li> <li>Ornament Szczecin Sp. z o.o.</li> <li>Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.</li> <li>Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.</li> <li>Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.</li> <li>WS Ext 1 Sp. z o.o.</li> <li>WSD Investment Sp. z o.o.</li> <li>WSD SPV 1 Sp. z o.o.</li> <li>WSD SPV 2 Sp. z o.o.</li> <li>WSD SPV 3 Sp. z o.o.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• WSD SPV 4 Sp. z o.o.</li> <li>• WSD SPV 5 Sp. z o.o.</li> <li>• WSD SPV 6 Sp. z o.o.</li> <li>• WSD SPV 7 Sp. z o.o.</li> <li>• WSD SPV 8 Sp. z o.o.</li> <li>• WSD SPV 9 Sp. z o.o.</li> <li>• Zielone Zamienie Sp. z o.o.</li> <li>• Zora Wilanów Sp. z o.o.</li> <li>• Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.</li> <li>• Syta 124 Sp. z o.o.</li> <li>• BMJ Capital S.A.</li> </ul>
Katarzyna Szymborska nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Katarzyna Szymborska nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarzycznego lub likwidacji.	
Katarzyna Szymborska nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Katarzyna Szymborska nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Katarzyna Szymborska w okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.	

Anna Suchodolska	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	Nie dotyczy
<b>Wiek</b>	35 lat
<b>Kariera zawodowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>White Stone Development Sp. z o.o. 02.2018 – obecnie -Co-CEO &amp; CFO 04.2014 – 01.2018 - CFO 03.2013 – 03.2014 - Kontroler Finansowy</li> <li>Deloitte Polska Audyt finansowy spółek z sektora nieruchomości i z sektora budowlanego</li> <li>10.2008 – 02.2013</li> </ul>
<b>Wykształcenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Royal Institution of Chartered Surveyors 03.2020 Member of RICS</li> <li>Polska Izba Biegłych Rewidentów 01.2017 biegły rewident nr wpisu 13368</li> <li>Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie 10.2004 – 06.2009</li> <li>magister finansów i rachunkowości</li> </ul>
<b>Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>White Stone Development Sp. z o.o.</li> <li>ABC SPV Sp. z o.o.</li> <li>Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola SPV Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o.</li> <li>Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.</li> <li>Ornament Szczecin Sp. z o.o.</li> <li>Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.</li> <li>Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.</li> <li>Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.</li> <li>WS Ext 1 Sp. z o.o.</li> <li>WSD Investment Sp. z o.o.</li> <li>WSD SPV 1 Sp. z o.o.</li> <li>WSD SPV 2 Sp. z o.o.</li> <li>WSD SPV 3 Sp. z o.o.</li> <li>WSD SPV 4 Sp. z o.o.</li> <li>WSD SPV 5 Sp. z o.o.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• WSD SPV 6 Sp. z o.o.</li> <li>• WSD SPV 7 Sp. z o.o.</li> <li>• WSD SPV 8 Sp. z o.o.</li> <li>• WSD SPV 9 Sp. z o.o.</li> <li>• Zielone Zamienie Sp. z o.o.</li> <li>• Zora Wilanów Sp. z o.o.</li> <li>• Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.</li> <li>• Syta 124 Sp. z o.o.</li> <li>• BMJ Capital S.A.</li> </ul>
<p>Anna Suchodolska nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,</p>	
<p>Anna Suchodolska nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.</p>	
<p>Anna Suchodolska nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>Anna Suchodolska nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.</p>	
<p>Anna Suchodolska w okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.</p>	

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu współnikowi.

#### **5.22. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem współników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu współników**

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 171.600.000 zł (sto siedemdziesiąt jeden milionów sześćset tysięcy złotych).

Struktura udziałowa Emitenta przedstawia tabela opisana poniżej.

Wspólnik	Ilość udziałów	łączna wartość nominalna (w PLN)	Procentowy udział w kapitale zakładowym
Alphington Limited*	343.200	171.600.000	100
<b>RAZEM</b>	<b>343.200</b>	<b>171.600.000</b>	<b>100</b>

\*Spółka kontrolowana przez Pana Bernarda Kwapińskiego.

## VI. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

## VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

### Oświadczenia Zarządu

#### Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

Niniejszym Oświadczam, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Emitenta:

  
Katarzyna Szymborska  
Członek Zarządu

Anna Suchodolska  
Członek Zarządu

#### Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

Niniejszym oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

W imieniu Emitenta:

  
Katarzyna Szymborska  
Członek Zarządu

Anna Suchodolska  
Członek Zarządu



Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2018 PLN	31.12.2019 PLN	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR
Kapitał własny	187 837 661,89	198 793 296,09	43 683 177,18	46 681 530,14
Aktywa trwałe, w tym:	90 100 017,96	182 622 811,96	20 953 492,55	42 884 304,79
Inwestycje długoterminowe	42 474 571,75	160 644 670,43	9 877 807,38	37 723 299,38
Aktywa obrotowe, w tym:	298 678 544,07	318 126 095,55	69 460 126,53	74 703 791,37
Zapasy	188 917 526,97	184 312 745,69	43 934 308,60	43 281 142,58
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	68 898 160,45	79 728 252,57	16 022 828,01	18 722 144,55
Zobowiązania długoterminowe	52 579 126,12	67 671 775,17	12 227 703,75	15 890 988,65
Zobowiązania krótkoterminowe	50 350 204,70	119 683 820,21	11 709 349,93	28 104 689,49
Przychody netto ze sprzedaży	208 218 351,07	316 656 276,73	48 422 872,34	74 358 641,95
Zysk/strata na działalności operacyjnej	9 086 896,53	19 395 039,84	2 113 231,75	4 554 429,93
Zysk/strata brutto	10 597 799,39	17 875 091,12	2 464 604,51	4 197 508,78
Zysk/strata netto	7 522 825,88	10 955 634,20	1 749 494,39	2 572 650,98

---

**7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2019**

---

**GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2020 ROKU

Warszawa, 29 września 2020 roku

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### **1. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

White Stone Development Sp. z o.o. („Spółka” lub „Jednostka Dominująca”) została zawiązana aktem założycielskim w formie aktu notarialnego (Rep. A 13460/2007) w dniu 7 listopada 2007 roku. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000292881.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 141210596 oraz Numer Identyfikacji Podatkowej 108-000-41-46.

Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Żaryna 2B w Warszawie.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- obsługa nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgowa, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- reklama,
- rekrutacja i udostępnianie pracowników,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- budownictwo,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność wspomagająca usługi finansowe
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.

Spółka została powołana do życia w celu wspomagania spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.

### **2. WYKAZ JEDNOSTEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje White Stone Development Sp. z o.o. oraz następujące jednostki, wchodzące w skład Grupy White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”):

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Wartość netto udziałów
1	ABC SPV Sp. z o.o.	621949	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	12 000 000,00 zł
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	1 605 604,47 zł
3	Lesznwola Sp. z o.o.	416648	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	142 758 087,62 zł
4	Lesznwola SPV 2 Sp. z o.o.	627629	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	1 000 000,00 zł
5	Lesznwola SPV 3 Sp. z o.o.	633419	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
6	Lesznwola SPV 4 Sp. z o.o.	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
7	MAAT 4 Sp. z o.o.	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
8	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	6 000 000,00 zł
9	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	644694	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
10	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.	700390	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
11	SPS Construction Sp. z o.o.	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	41 554 900,76 zł
12	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
13	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
14	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	2 750 000,00 zł
15	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
16	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
17	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
18	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
19	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	250 000,00 zł
20	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	851589	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	99%	499 500,00 zł
21	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
22	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	3 005 000,00 zł

Proces likwidacji Spółki Lesznwola SPV Sp. z o.o. zakończył się w 2020 roku, w dniu 22 kwietnia 2020 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki. Dnia 29 maja 2020 roku Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Proces likwidacji Spółki Zora Wilanów Sp. z o.o. również zakończył się w 2020 roku, w dniu 27 kwietnia 2020 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki. Dnia 10 czerwca 2020 roku Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka WSD SPV 6 Sp. z o.o. („Spółka”) została zawiązana umową spółki w dniu 2 marca 2020 roku, a z dniem 13 maja 2020 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka WSD SPV 7 Sp. z o.o. („Spółka”) została zawiązana umową spółki w dniu 2 marca 2020 roku, a z dniem 25 maja 2020 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka WSD SPV 8 Sp. z o.o. („Spółka”) została zawiązana umową spółki w dniu 2 marca 2020 roku, a z dniem 7 maja 2020 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka WSD SPV 9 Sp. z o.o.

(„Spółka”) została zawiązana umową spółki w dniu 16 czerwca 2020 roku, a z dniem 29 lipca 2020 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.

Z uwagi na brak materialnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o odstąpieniu od konsolidowania spółki De Zuniga Investments Sp. z o.o., której 10% udziałów posiada spółka SPS Construction Sp. z o.o.

### 3. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### 3.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 351, dalej „UoR”).

Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostały zaprezentowane w polskich złotych.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

#### 3.2 Elementy składowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2020 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za okres do 30 czerwca 2020 roku są dane pochodzące z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy (w przypadku bilansu oraz zestawienia zmian w kapitale własnym) oraz z półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy (w przypadku rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych).

Sprawozdania finansowe jednostkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 591, dalej „UoR”). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 6.1 – 6.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

#### 3.3 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Okres amortyzacji wartości firmy wynosi 5 lat. Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

### 4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości. W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez spółki

zależne Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej.

Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 30 czerwca 2021 roku.

## 5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jak również w okresie porównawczym, żadna ze spółek Grupy nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). Dokonano likwidacji dwóch podmiotów funkcjonujących w ramach Grupy tj. spółki Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji oraz Lesznówola SPV Sp. z o.o. w likwidacji. W 2020 roku zostały utworzone Spółki WSD SPV 6 Sp. z o.o., WSD SPV 7 Sp. z o.o., WSD SPV 8 Sp. z o.o. oraz WSD SPV 9 Sp. z o.o., których głównym udziałowcem jest Spółka White Stone Development Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa została utworzona w 2015 roku.

## 6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### 6.1. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cenę nabycia wartości niematerialnej powiększają koszty jej ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu wartości niematerialnej do używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową wartości niematerialnej lub przeznaczenia jej do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| ▪ licencje i programy | 50% |
|-----------------------|-----|

W przypadku gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 10.000 złotych netto, spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

### 6.2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwych, wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów, wykazywana jest w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. W uzasadnionych przypadkach kierownik jednostki może wydłużyć okres amortyzacji, wydłużenie okresu należy podać w informacji dodatkowej wraz z jego uzasadnieniem.

### 6.3. Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania, a jej zakończenie nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego. Poprawność przyjętych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup środków trwałych:

▪ budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1,5% - 10%
▪ urządzenia techniczne i maszyny	10% - 30%
▪ środki transportu	20%
▪ pozostałe środki trwałe	10% - 30%

W przypadku gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 10.000 netto, spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

O ile jest to możliwe, spółka korzysta ze zwolnienia określonego w art. 3 ust. 6 UoR i kwalifikuje umowy, na mocy których przyjęła do używania obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony według zasad określonych w przepisach podatkowych.

### 6.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach składnikiem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia są także różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań oraz odsetki od zobowiązań finansujących zakup lub wytworzenie środka trwałego.

Do środków trwałych w budowie zalicza się także nieruchomości inwestycyjne w fazie budowy do momentu oddania ich do użytkowania.

### 6.5. Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Do inwestycji w nieruchomości, obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowlę, zalicza się także nieruchomości, których spółka nie użytkuje na własne potrzeby, a które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z najmu.

W okresie od rozpoczęcia budowy lub zakupu do momentu oddania nieruchomości do użytkowania, prezentowana jest ona jako środki trwałe w budowie.

### 6.6. Długoterminowe aktywa finansowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.



Odpisu wyrażającego trwałą utratę wartości inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych dokonuje się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do długoterminowych aktywów finansowych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych, zwiększają kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, jeżeli kwota różnicy z przeszacowania nie była do dnia wyceny rozliczona, zmniejsza ten kapitał (fundusz). W pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Jeżeli wartość zbytej inwestycji zaliczonej do aktywów trwałych była uprzednio przeszacowana albo wyceniana w cenie (wartości) rynkowej, lub w cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich była niższa, zaś skutki takiej wyceny ujęto w sposób określony powyżej, to nadwyżkę z tytułu przeszacowania ustala się i rozlicza z kapitałem (funduszem) z aktualizacji wyceny.

Inwestycje zaliczone do aktywów trwałych na dzień ich przekwalifikowania do inwestycji krótkoterminowych wycenia się:

- w wartości księgowej albo cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich jest niższa – jeżeli inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości rynkowej lub cenie nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa,
- według wartości księgowej – jeżeli inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości rynkowej.

Jeżeli przekwalifikowana inwestycja długoterminowa była uprzednio przeszacowana, a skutki przeszacowania ujęte są w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, to nierozliczoną na dzień przekwalifikowania nadwyżkę z tytułu przeszacowania inwestycji długoterminowej zalicza się do kosztów lub przychodów finansowych.

#### 6.7. Zapasy

Zapasy są to aktywa przeznaczone do sprzedaży, będące w trakcie produkcji przeznaczonej na taką sprzedaż lub mające postać materiałów lub dostaw surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Zapasy wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Jako zapasy spółka kwalifikuje koszty poniesione w związku z projektem, do realizacji którego została powołana, w szczególności są to:

- prowizje oraz odsetki od kredytów i pożyczek zaciągniętych w celu realizacji projektu,
- koszty obsługi prawnej kredytów i pożyczek,
- nakłady na projekty architektoniczne,
- nakłady na prace budowlane,
- koszty nadzoru budowlanego,
- koszty zastępstwa inwestycyjnego,
- koszty podatków i opłat związanych z realizowanym projektem.

Rozchód zapasów ewidencjonowany jest na podstawie rozliczenia kosztu własnego sprzedaży, w proporcji, w jakiej pozostaje wielkość sprzedanej powierzchni do całkowitej powierzchni, na którą poniesiono koszty wytworzenia lub ilość sprzedanych miejsc postojowych do wszystkich miejsc postojowych, na które poniesiono koszty wytworzenia. W przypadku, gdy nie można wiarygodnie wyznaczyć kosztu wytworzenia poszczególnych elementów projektu, proporcję stosuje się syntetycznie, dla wszystkich elementów łącznie.

#### 6.8. Należności

Należności, będące składnikiem aktywów spółki, są to kontrolowane przez spółkę aktywa finansowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku zdarzeń przeszłych, które spowodują w przyszłości wpływ do spółki korzyści ekonomicznych.

W sprawozdaniu finansowym należności wykazywane są w podziale na należności długoterminowe i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych i pozostałych.

Należności długoterminowe obejmują pozycje należności, których termin płatności przypada w okresie dłuższym od jednego roku od dnia bilansowego, inne niż należności z tytułu dostaw i usług.

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności z innych tytułów niezaliczonych do aktywów finansowych, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. W bilansie należności z tytułu dostaw prezentowane są w podziale na należności o okresie spłaty do 12 miesięcy i ponad 12 miesięcy.

Za należności publicznoprawne spółka uznaje należności od urzędów skarbowych, urzędów celnych, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego. W szczególności, jako należność publicznoprawną uważa się nadwyżkę naliczonego podatku od towarów i usług nad należnym. Jednakże podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, którego prawo do odliczenia jest zawieszone do momentu zapłaty, prezentowany jest jako inne rozliczenia międzyokresowe.

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, i wykazuje się w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Za należności przeterminowane uważa się wszystkie należności, których termin spłaty przekroczył 180 dni (licząc od daty wymagalności), a także należności uznane za wątpliwe z innych przyczyn niż przekroczenie terminu spłaty o 180 dni i nie mające charakteru należności spornych (np. w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego).

Na należności przeterminowane tworzy się odpisy aktualizacyjne w wysokości połowy kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi od 181 do 365 dni) lub całej kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi powyżej 365 dni). Od zasady tej odstępuje się w uzasadnionych przypadkach, po dokonaniu analizy sytuacji finansowej danego klienta i prawdopodobieństwa zapłaty lub w przypadku, gdy przeterminowana należność pochodzi od jednostki powiązanej. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

Należności wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

#### 6.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, spółka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:

- aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kryterium, na podstawie którego następuje przydział instrumentów do poszczególnych kategorii stanowi zamierzone, ekonomiczne wykorzystanie danego instrumentu, a więc intencja, jaką spółka miała w momencie jego pozyskania (w przypadku aktywów finansowych) lub wydania (w przypadku zobowiązań finansowych). W przypadku zmiany decyzji co do celu utrzymywania danych instrumentów, należy taką decyzję udokumentować oraz odpowiednio odzwierciedlić w księgach, jeśli konieczna jest zmiana wyceny.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych, a także pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku gdy spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu są inwestycjami krótkoterminowymi i obejmują instrumenty finansowe o terminie zwrotu nie dłuższym niż 3 miesiące. Aktywa te są zawsze notowane na rynku. Do tej grupy zalicza się także instrumenty pochodne, które nie spełniają wymagań stawianych zabezpieczeniom. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych, pod warunkiem, że zawarty kontrakt powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron oraz z kontraktu wynikają skutki gospodarcze, a przewidywany okres obowiązywania kontraktu nie przekracza 12 miesięcy, np. udzielone pożyczki, dłużne papiery wartościowe nabyte od emitenta.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się nie zakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub zmiennej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Najczęściej w tej grupie mieszczą się dłużne papiery wartościowe (obligacje, bony skarbowe itp.) lub wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek, jeśli spółka zamierza utrzymywać te inwestycje do terminu wymagalności.

Pozostałe aktywa finansowe, nie spełniające warunków zaliczenia do powyższych kategorii, zalicza się do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Zaliczane tu będą te aktywa inwestycyjne, do których spółka nie ma sprecyzowanych zamiarów. Inwestycje te mogą być w każdej chwili sprzedane, ale nie jest to jednoznaczne z warunkiem ich upłynięcia w ciągu trzech miesięcy.

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez jednostkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie spółka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca, z wyjątkiem:

- składników aktywów finansowych, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa nie może być ustalona w inny wiarygodny sposób (wycena w cenie nabycia),
- składników aktywów finansowych objętych zabezpieczeniem (pozycji zabezpieczonych).

Skutki przeszacowania aktywów finansowych, odpisy aktualizujące ich wartość, jak również związane z tymi aktywami nabyte kupony odsetkowe i przychody odsetkowe wykazuje się w bilansie w pozycjach, do których zakwalifikowano aktywa finansowe.

#### 6.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym utrzymywane w ramach lokat bankowych. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienialne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych. W jednostkach realizujących projekty deweloperskie, jako środki pieniężne prezentuje się również środki zdeponowane na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z założeniami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 1 „Rachunek Przepływów Pieniężnych” środków tych nie prezentuje się w rachunku przepływów pieniężnych, powstałą pomiędzy bilansem a rachunkiem przepływów pieniężnych różnicę wyjaśnia się w notcie do sprawozdania finansowego.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

#### 6.11. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w celu zapewnienia współmierności przychodów i kosztów, dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów klasyfikuje się jako długoterminowe, jeżeli czas ich rozliczenia jest dłuższy niż 12 miesięcy.

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – szczegółowo opisane w sekcji „Opodatkowanie”,
- niezafakturowane przychody wynikające z okresów beczynszowych,
- niezafakturowane przychody wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych,
- rozliczane w czasie koszty pozyskania najemcy,
- koszty ubezpieczeń, podatków, prenumerat,
- podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

#### 6.12. Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości określonej w akcie założycielskim i wpisanej w rejestrze sądowym (Krajowym Rejestrze Sądowym).

Kapitały własne stanowią kapitały tworzone przez spółkę zgodnie z obowiązującym prawem tj. właściwymi ustawami i aktem założycielskim. Do kapitałów własnych zaliczane są także niepodzielone zyski i niepokryte straty z lat ubiegłych.

#### 6.13. Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania, przy czym kwoty tego zobowiązania lub termin jego wymagalności nie są pewne.

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest wypływ korzyści ekonomicznych ze spółki, a szacunek może zostać przeprowadzony w sposób wiarygodny, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego. W przypadku gdy spółka byłaby stroną „uciążliwej umowy”, w wyniku której nieuniknione jest, że koszty wypełnienia obowiązków umownych przewyższą korzyści ekonomiczne spodziewane w wyniku realizacji umowy, w ramach rezerwy można ująć przewidywane koszty będące rezultatem teraźniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

Jeżeli spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną w jakikolwiek sposób zwrócone, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy gdy istnieje pewność, że zwrot ten nastąpi.

Spółka, zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 2 zawiązuje rezerwy na zobowiązania wynikające z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych oraz świadczeń urlopowych. Wartość rezerwy urlopowej stanowi suma iloczynów niewykorzystanych dni urlopu dla każdego pracownika oraz jego dziennej stawki wynagrodzenia brutto powiększonej o koszty ubezpieczeń społecznych po stronie pracodawcy. Wartość rezerwy emerytalnej obliczana jest na podstawie wieku pracownika, wskaźnika rotacji zatrudnionych w spółce (prawdopodobieństwo pracy do emerytury w spółce) oraz czynnika dyskontującego, za który przyjęto wartość oprocentowania dziesięcioletnich obligacji skarbowych emitowanych w terminie najbliższym dniu, na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe.

Rezerwy w bilansie wykazywane są w podziale na długo i krótkoterminowe.

#### 6.14. Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów spółki.

Do zobowiązań długoterminowych zalicza się ogół zobowiązań o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy, innych niż zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Do zobowiązań krótkoterminowych zalicza się ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub część zobowiązań, która staje się wymagalna w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

- kredyty i pożyczki otrzymane,
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych,
- inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług (w tym o okresie wymagalności dłuższym niż 12 miesięcy),
- zaliczki otrzymane na dostawy,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń,
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń,
- pozostałe zobowiązania.

Przez zobowiązanie finansowe rozumie się zobowiązanie spółki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną spółką na niekorzystnych warunkach.

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczających, wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Ponadto zobowiązania finansowe

przeznaczonych do obrotu wycenia się w wartości godziwej. Różnice w wartości otrzymanych finansowych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie są uwzględniane w wycenie zobowiązania według skorygowanej ceny nabycia, np.: pobrana prowizja przy udzielaniu kredytu zmniejsza wysokość przekazanych spółce środków pieniężnych. Aktywa i zobowiązania finansowe w bilansie nie mogą być kompensowane ze sobą.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych ujmują się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

#### 6.15. **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikający w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz spółki przez kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo iż data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w ciężar kosztów działalności operacyjnej. Czas i sposób rozliczania uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te powstały. Ewentualna nadwyżka wartości rozliczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami koryguje odpowiednie pozycje kosztów operacyjnych.

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

- koszty oszacowanych niezafakturowanych usług,
- koszty wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych,
- wysoce prawdopodobne inne koszty dotyczące działalności operacyjnej.

#### 6.16. **Międzyokresowe rozliczenia przychodów**

Międzyokresowe rozliczenia przychodów dokonywane są w celu wykazania przychodów w okresie, którego dotyczą. Oprócz tego rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

- ujemną wartość firmy,
- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w kolejnych okresach sprawozdawczych,
- przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną,
- wartość dotacji otrzymanych na sfinansowanie zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów trwające dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego traktowane są jako długoterminowe.

#### 6.17. **Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi spółka nie ma pełnej kontroli).

Zobowiązanie warunkowe nie jest prezentowane w bilansie, ale jest ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

#### 6.18. **Przychody i zyski**



Przez przychody rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Główne tytuły przychodów operacyjnych (w skali grupy kapitałowej) to przychody z realizacji kontraktów budowlanych, sprzedaży wytworzonych wyrobów gotowych, najmu powierzchni komercyjnych, a także świadczenia usług pomiędzy spółkami w związku z polityką funkcjonalnego alokowania zadań pomiędzy jednostkami w grupie kapitałowej.

Pozostałe przychody operacyjne obejmują przychody związane pośrednio z działalnością operacyjną spółki, a w szczególności przychody związane:

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka ceny sprzedaży nad wartością netto zbywanych składników majątku),
- z odpisaniem zobowiązań przedawnionych, umorzonych, z wyjątkiem zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nie obciążających kosztów,
- z rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z uzyskanymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,
- z otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

Przychody finansowe obejmują przychody związane z działalnością finansową spółki, a w szczególności przychody związane:

- z uzyskanymi odsetkami od pożyczek udzielonych oraz innych aktywów finansowych,
- z przyznanymi dywidendami,
- z rozwiązaniem rezerw, związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i ich korektami,
- z uzyskanymi przychodami w zyskach innych jednostek,
- ze zrealizowanymi i naliczonymi na dzień bilansowy dodatnimi różnicami kursowymi (w sprawozdaniu finansowym ujmowana jest nadwyżka dodatnich nad ujemnymi różnicami kursowymi).

#### 6.19. Koszty i straty

Koszty i straty obejmują uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty działalności ujmowane są zgodnie z zasadą współmierności do osiągniętych przychodów.

**Koszty działalności operacyjnej** obejmują ogół kosztów związanych z funkcjonowaniem spółki i prowadzoną przez nią działalnością. Spółka ewidencjonuje koszty zarówno w układzie porównawczym, jak i kalkulacyjnym, jednak dla celów sprawozdawczych wykorzystuje rodzajowy układ kosztów.

**Pozostałe koszty operacyjne** obejmują koszty związane pośrednio z działalnością operacyjną spółki, a w szczególności koszty związane:

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka wartości netto nad ceną sprzedaży zbywanych składników majątkowych),
- z odpisaniem należności przedawnionych, umorzonych,
- z utworzeniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z zapłaconymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,



- z przekazaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

Koszty finansowe obejmują koszty związane z działalnością finansową spółki, a w szczególności koszty związane:

- z naliczonymi odsetkami od kredytów i pożyczek oraz od innych zobowiązań finansowych, nie podlegających kapitalizacji,
- z utworzeniem rezerw, związanych z operacjami finansowymi,
- z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i ich korektami,
- ze zrealizowanymi i naliczonymi na dzień bilansowy ujemnymi różnicami kursowymi (w sprawozdaniu finansowym ujmowana jest nadwyżka ujemnych nad dodatnimi różnicami kursowymi).

#### 6.20. Transakcje w walutach obcych

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień - w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie kursu, o którym mowa w punkcie powyżej, a także w przypadku pozostałych operacji.

Pozycje aktywów i zobowiązań wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Jeżeli aktywa i pasywa są wyrażone w walutach, dla których Narodowy Bank Polski nie ogłasza kursu, to kurs tych walut określa się w relacji do wskazanej przez spółkę waluty odniesienia, której kurs jest ogłaszany przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny składników aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

#### 6.21. Opodatkowanie

Obciążenie z tytułu podatku dochodowego obejmuje podatek dochodowy od osób prawnych ustalony zgodnie z zasadami przewidzianymi w przepisach podatkowych.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, spółka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Wartość podatkowa aktywów jest to kwota wpływająca na pomniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przypadku uzyskania z nich, w sposób pośredni lub bezpośredni, korzyści ekonomicznych. Jeżeli uzyskanie korzyści ekonomicznych z tytułu określonych aktywów nie powoduje pomniejszenia podstawy obliczenia podatku dochodowego, to wartość podatkowa aktywów jest ich wartością księgową.

Wartością podatkową pasywów jest ich wartość księgowa pomniejszona o kwoty, które w przyszłości pomniejszą podstawę podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

#### 6.22. Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną spółki),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest spółka, i płatności z nimi zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		185 893 248,95	182 622 811,96
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	1	0,00	2 389,92
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	2 389,92
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		2 584 926,93	2 889 036,93
1	Wartość firmy – jednostki zależne		2 584 926,93	2 889 036,93
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
III	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	2, 5	13 557 860,19	11 021 758,17
1	<b>Środki trwałe</b>		5 346 180,63	4 903 535,66
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 653 664,78	778 719,56
c	urządzenia techniczne i maszyny		172 585,88	224 228,76
d	środki transportu		3 068 050,88	3 399 112,12
e	inne środki trwałe		451 879,09	501 475,22
2	<b>Środki trwałe w budowie</b>		8 211 679,56	6 118 222,51
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
IV	<b>Należności długoterminowe</b>		136 462,00	136 462,00
1	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		136 462,00	136 462,00
V	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	3	158 698 610,37	160 644 670,43
1	<b>Nieruchomości</b>		157 698 110,37	158 200 445,14
2	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>		0,00	0,00
3	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>		1 000 500,00	2 444 225,29
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		1 000 500,00	1 000 500,00
c	w pozostałych jednostkach		0,00	1 443 725,29
2	<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>		0,00	0,00
VI	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		10 915 389,46	7 928 494,50
1	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		9 269 624,53	7 500 390,51
2	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		1 645 764,93	428 103,99
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		350 264 449,12	318 126 095,55
I	<b>Zapasy</b>	4, 5	227 630 346,84	184 312 745,69
1	<b>Materiały</b>		0,00	240 000,00
2	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>		142 252 638,34	149 507 361,96
3	<b>Produkty gotowe</b>		62 546 819,02	33 848 135,14
4	<b>Towary</b>		5 237,98	5 237,98
5	<b>Zaliczki na dostawy</b>		22 825 651,50	712 010,61
II	<b>Należności krótkoterminowe</b>	5	46 619 586,69	46 587 859,76
1	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>		0,00	339 747,53
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	339 747,53
	- do 12 miesięcy		0,00	234 410,26
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	105 337,27
b	Inne		0,00	0,00
2	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada</b>		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		0,00	0,00
3	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>		46 619 586,69	46 248 112,23
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		38 414 339,13	42 155 261,20
	- do 12 miesięcy		30 787 665,56	37 103 308,79
	- powyżej 12 miesięcy		7 626 673,57	5 051 952,41
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		4 729 601,21	3 043 094,48
c	Inne		3 475 646,35	1 049 756,55
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		67 559 556,89	82 552 546,50
1	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>		67 559 556,89	82 552 546,50
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		4 824 310,71	2 824 293,93
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18	62 735 246,18	79 728 252,57
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		60 547 834,31	76 921 504,47
	- inne środki pieniężne		2 187 411,87	2 806 748,10
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		8 454 958,70	4 672 943,60
C	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>		0,00	0,00
D	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		0,00	0,00
	<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>536 157 698,07</b>	<b>500 748 907,51</b>

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		196 744 772,12	198 793 296,09
I	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	6	171 600 000,00	171 600 000,00
II	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	7	42 650 071,30	31 971 109,46
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną		0,00	0,00
III	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	7	(15 456 775,21)	(15 733 447,56)
VIII	<b>Zysk (strata) netto</b>	7	(2 048 523,97)	10 955 634,20
IX	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		0,00	0,00
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>		9 789 193,22	10 733 333,35
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>		16 981 909,66	17 685 009,63
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		312 641 823,07	273 537 268,44
I	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		10 429 039,29	10 608 014,06
1	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		7 094 925,57	7 004 841,13
2	<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	8	323 991,00	323 991,00
	- długoterminowa		26 573,00	26 573,00
	- krótkoterminowa		297 418,00	297 418,00
3	<b>Pozostałe rezerwy</b>	8	3 010 122,72	3 279 181,93
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		3 010 122,72	3 279 181,93
II	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	9	127 605 372,38	67 671 775,17
1	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>		32 855 264,42	18 461 821,72
2	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		0,00	0,00
3	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>		94 750 107,96	49 209 953,45
a	kredyty i pożyczki		93 072 464,20	46 939 826,71
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe		721 051,63	733 332,81
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	Pozostałe		956 592,13	1 536 793,93
III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	9	79 161 525,41	119 683 820,21
1	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>		1 000 067,84	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		67,84	0,00
	- do 12 miesięcy		67,84	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		1 000 000,00	0,00
2	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		0,00	0,00
2	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>		78 161 457,57	119 683 820,21
a	kredyty i pożyczki		7 397 933,06	44 856 715,10
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		13 125 966,38	12 944 084,42
c	inne zobowiązania finansowe		2 917 846,40	1 290 470,71
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		52 365 511,79	57 455 057,37
	- do 12 miesięcy		35 774 514,53	47 604 482,00
	- powyżej 12 miesięcy		16 590 997,26	9 850 575,37
e	zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 171 815,94	1 637 778,73
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	4 734,72
i	Inne		1 182 384,00	1 494 979,16
3	<b>Fundusze specjalne</b>		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	11	95 445 885,99	75 573 659,00
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		95 445 885,99	75 573 659,00
	- długoterminowe		11 255 517,98	1 830 419,50
	- krótkoterminowe		84 190 368,01	73 743 239,50
	<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>536 157 698,06</b>	<b>500 748 907,51</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2020 r.

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
A	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		151 038 542,21	129 709 210,97
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12	139 897 864,84	122 962 173,56
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		10 773 311,74	6 745 537,41
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12	367 365,62	1 500,00
B	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		148 587 973,43	122 375 704,66
I	Amortyzacja		3 376 589,60	1 455 222,30
II	Zużycie materiałów i energii		23 867 347,47	15 094 415,42
III	Usługi obce		109 139 523,19	98 000 671,08
IV	Podatki i opłaty, w tym:		2 677 369,03	2 388 361,35
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		6 689 665,90	3 532 461,57
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 552 533,60	879 769,91
	- emerytalne		681 250,73	194 081,71
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 043 449,64	1 024 803,04
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		241 495,00	0,00
C	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		2 450 568,78	7 333 506,32
D	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	13	2 200 688,59	128 507,98
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 293 169,40	16 260,16
II	Dotacje		31 672,08	23 184,84
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		30 219,92	1 309,56
IV	Inne przychody operacyjne		845 627,19	87 753,42
E	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	14	454 605,20	666 161,79
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 385,92	396 867,70
III	Inne koszty operacyjne		452 219,28	269 294,09
F	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		4 196 652,17	6 795 852,50
G	<b>Przychody finansowe</b>	15	1 253 376,61	2 812 895,30
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		1 197 416,61	1 827 705,56
	- od jednostek powiązanych		862 798,78	1 490 767,17
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V	Inne		55 960,00	985 189,74
H	<b>Koszty finansowe</b>	16	7 106 978,68	1 245 235,68
I	Odsetki, w tym:		1 739 007,99	1 111 238,90
	- dla jednostek powiązanych		16 855,33	0,00
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		379 574,76	0,00
IV	Inne		4 988 395,15	133 996,78
I	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek</b>		0,00	0,00
J	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>		(1 656 949,90)	8 363 512,12



**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY) – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
K	<b>Odpis wartości firmy</b>		304 110,00	0,00
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		304 110,00	0,00
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
L	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
M	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		0,00	0,00
N	<b>Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)</b>		(1 961 059,90)	8 363 512,12
O	Podatek dochodowy	17	(468 395,80)	1 950 660,77
P	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>		0,00	0,00
R	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>		555 859,87	879 865,29
S	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>		(2 048 523,97)	5 532 986,05

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2020 r.

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk (strata) netto	(2 048 523,97)	5 532 986,05
II	Korekty razem	(26 065 946,05)	519 154,86
1	Zyski (straty) mniejszości	555 859,87	879 865,29
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	3 376 589,58	1 465 222,00
4	Odpisy wartości firmy	304 110,00	0,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	348 946,84	0,00
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	4 735 393,06	(999 582,71)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 604 843,56	1 559 320,35
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 231 434,96)	75 151,34
9	Zmiana stanu rezerw	(178 974,77)	(949 757,97)
10	Zmiana stanu zapasów	(43 192 608,54)	(17 166 405,55)
11	Zmiana stanu należności	(31 726,93)	(7 687 439,50)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6 452 972,21)	342 407,59
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	13 103 316,93	23 139 284,34
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	(7 288,48)	(138 910,32)
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(28 114 470,02)</b>	<b>6 052 140,91</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	<b>Wpływy</b>	<b>2 270 000,00</b>	<b>16 260,16</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	16 260,16
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2 200 000,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	70 000,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	70 000,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	70 000,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	<b>Wydatki</b>	<b>(8 882 981,57)</b>	<b>(80 923 024,44)</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 533 011,08)	(16 133 574,20)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(5 349 970,49)	(64 289 450,24)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(500 000,00)	0,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	(500 000,00)	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(500 000,00)	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(1 500 000,00)	(500 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(6 612 981,57)</b>	<b>(80 906 764,28)</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>		21 884 618,38	61 767 890,98
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		20 387 255,38	61 767 890,98
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe		1 497 363,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>		(4 584 884,21)	(5 906 078,97)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Spląty kredytów i pożyczek		(2 864 423,23)	(3 948 421,34)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(247 521,99)	0,00
8	Odsetki		(1 472 938,99)	(1 957 657,63)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		17 299 734,17	55 861 812,01
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>		(17 427 717,42)	(18 992 811,36)
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		(17 427 717,42)	(18 992 811,36)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		76 745 611,27	66 167 247,82
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	18	59 317 893,85	47 174 436,46
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		2 187 411,87	1 437 945,97

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2020 r.

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
I	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	198 793 296,09	187 837 661,89
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach</b>	198 793 296,09	187 837 661,89
1	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	171 600 000,00	171 600 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	Zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
b	Zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	171 600 000,00	171 600 000,00
2	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	31 971 109,49	27 628 026,53
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	10 678 961,81	4 343 082,96
a	Zwiększenie	20 491 286,47	5 094 804,17
	- z tytułu podziału zysku	6 737 068,68	5 105 273,17
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na zysk (straty) z lat ubiegłych	13 753 717,79	0,00
	- z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych	500,00	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	(10 469,00)
b	Zmniejszenie	9 812 324,66	751 721,21
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na zysk (straty) z lat ubiegłych	9 812 324,66	0,00
	- z tytułu pokrycia straty	0,00	751 721,21
2.2	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	42 650 071,30	31 971 109,49
3	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	Zwiększenie	0,00	0,00
b	Zmniejszenie	0,00	0,00
3.2	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	0,00	0,00
4	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	Zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	0,00
b	Zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
4.2	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	0,00	0,00

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM – C.D.**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
5	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	(4 777 813,40)	(11 390 364,64)
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(4 777 813,40)	(11 390 364,64)
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	(4 777 813,40)	(11 390 364,64)
a	zwiększenie	(20 491 286,47)	(5 094 804,17)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(6 737 068,68)	(5 105 273,17)
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na zysk (straty) z lat ubiegłych	(13 753 717,79)	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	10 469,00
	- z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych	(500,00)	0,00
b	zmniejszenie	(9 812 324,66)	751 721,21
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	0,00	751 721,21
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na zysk (straty) z lat ubiegłych	(9 812 324,66)	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(15 456 775,21)	(15 733 447,60)
5.7	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	(15 456 775,21)	(15 733 447,60)
6	<b>Zysk (strata) netto</b>	(2 048 523,97)	10 955 634,20
a	zysk netto	(2 048 523,97)	10 955 634,20
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	196 744 772,12	198 793 296,09
III	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	196 744 772,12	198 793 296,09

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2020 r.

Nota nr 1

**Wartości niematerialne i prawne**

1) **Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2019-31.12.2019**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	248 360,93	0,00	248 360,93
a	Zwiększenia	0,00	0,00	5 139,00	0,00	5 139,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	9 990,00	0,00	9 990,00
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	243 509,93	0,00	243 509,93
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	241 053,41	0,00	241 053,41
a	Zwiększenia	0,00	0,00	10 056,60	0,00	10 056,60
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	9 990,00	0,00	9 990,00
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	241 120,01	0,00	241 120,01
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<b>Wartość netto na początek</b>	0,00	0,00	7 307,52	0,00	7 307,52
8	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	0,00	0,00	2 389,92	0,00	2 389,92

2) **Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2020-30.06.2020**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	243 509,93	0,00	243 509,93
a	Zwiększenia	0,00	0,00	2 599,00	0,00	2 599,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	17 507,95	0,00	17 507,95
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	228 600,98	0,00	228 600,98
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	241 120,01	0,00	241 120,01
a	Zwiększenia	0,00	0,00	4 989,00	0,00	4 989,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	17 508,03	0,00	17 508,03
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	228 600,98	0,00	228 600,98
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<b>Wartość netto na początek okresu</b>	0,00	0,00	2 389,92	0,00	2 389,92
8	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 2

**Środki trwałe i środki trwałe w budowie**

1) **Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2019-31.12.2019**

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 077 394,99	668 346,54	3 900 066,60	2 138 028,28	39 016 135,52
a	Zwiększenia	0,00	0,00	126 768,39	2 215 926,80	513 502,75	85 488 679,22
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	22 328,25	69 880,39	43 261,23	118 386 592,22
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	1 077 394,99	772 786,68	6 046 113,01	2 608 269,80	6 118 222,52
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	266 136,59	474 346,18	1 581 276,12	1 902 675,50	0,00
a	Zwiększenia	0,00	32 538,84	95 017,35	1 135 605,16	247 380,31	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	20 805,61	69 880,39	43 261,23	0,00
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	298 675,43	548 557,92	2 647 000,89	2 106 794,58	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<b>Wartość netto na początek okresu</b>	0,00	811 258,40	194 000,36	2 318 790,48	235 352,78	39 016 135,52
8	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	0,00	778 719,56	224 228,76	3 399 112,12	501 475,22	6 118 222,51

2) **Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2020-30.06.2020**

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 077 394,99	772 786,68	6 046 113,01	2 608 269,80	6 118 222,52
a	Zwiększenia	0,00	908 274,90	243 707,33	463 680,89	75 433,46	2 093 457,04
b	Zmniejszenia	0,00	28 175,04	32 168,01	0,00	0,00	0,00
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	1 957 494,85	984 326,00	6 509 793,90	2 683 703,26	8 211 679,56
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	298 675,43	548 557,92	2 647 000,89	2 106 794,58	0,00
a	Zwiększenia	0,00	22 749,01	295 350,21	794 742,13	125 029,59	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	17 594,37	32 168,01	0,00	0,00	0,00
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	303 830,07	811 740,12	3 441 743,02	2 231 824,17	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<b>Wartość netto na początek</b>	0,00	778 719,56	224 228,76	3 399 112,12	501 475,22	6 118 222,51
8	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	0,00	1 653 664,78	172 585,88	3 068 050,88	451 879,09	8 211 679,56



### 3) Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu

Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 2.866.461,64 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 801.571,79 zł.

### 4) Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nota nr 3

### Inwestycje długoterminowe

#### 1) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2019-31.12.2019

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
1	Bilans otwarcia	40 135 346,83	0,00	2 339 224,92	0,00	42 474 571,75
2	<b>Zwiększenia</b>	122 207 884,84	0,00	105 000,37	0,00	122 312 885,21
a	zakup / utworzenie	3 315 919,10	0,00	0,00	0,00	3 315 919,10
b	Darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	Pozostałe	118 891 965,74	0,00	105 000,37	0,00	118 996 966,11
3	Zmniejszenia	4 142 786,53	0,00	0,00	0,00	4 142 786,53
a	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	Amortyzacja	3 413 570,85	0,00	0,00	0,00	3 413 570,85
d	Pozostałe	729 215,48	0,00	0,00	0,00	729 215,48
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	158 200 445,14	0,00	2 444 225,29	0,00	160 644 670,43

#### 2) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2020-30.06.2020

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
1	Bilans otwarcia	158 200 445,14	0,00	2 444 225,29	0,00	160 644 670,43
2	<b>Zwiększenia</b>	4 206 444,42	0,00	0,00	0,00	4 206 444,42
a	zakup / utworzenie	4 206 444,42	0,00	0,00	0,00	4 206 444,42
b	Darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	4 708 779,19	0,00	1 443 725,29	0,00	6 152 504,48
a	Sprzedaż	646 091,33	0,00	0,00	0,00	646 091,33
b	Likwidacja	264 647,29	0,00	0,00	0,00	264 647,29
c	Amortyzacja	2 693 394,99	0,00	0,00	0,00	2 693 394,99
d	Pozostałe	1 104 645,38	0,00	1 443 725,29	0,00	2 548 370,67
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	157 698 110,37	0,00	1 000 500,00	0,00	158 698 610,37

W 2020 roku są prowadzone prace modernizacyjne w budynkach Spółki Fort Mokotów 99 Sp. z o.o., które prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako nieruchomości, przewidywany termin oddania do użytkowania powierzchni objętych pracami modernizacyjnymi szacuje się na ostatni kwartał 2020 roku. Ponadto w 2020 roku były kontynuowane prace modernizacyjne w budynkach biurowych HOL 7.7, które zostały oddane do użytkowania dnia 30 kwietnia 2020 roku.

### 3) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczystość na dzień 30.06.2020 roku wynosi 28.839.402,22 zł

Nota nr 4

Zapasy

### 1) Zmiany w stanie zapasów

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	240 000,00	149 507 361,96	33 848 135,14	5 237,98	712 010,61
2	<b>Zwiększenia</b>	0,00	47 105 785,17	54 361 671,75	0,00	22 825 651,50
a	zakup / utworzenie	0,00	44 118 047,80	5 412,96	0,00	21 600 000,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	2 987 737,37	54 356 258,79	0,00	1 225 651,50
3	<b>Zmniejszenia</b>	240 000,00	54 360 508,79	24 996 424,85	0,00	712 010,61
a	sprzedaż	240 000,00	0,00	23 272 310,71	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	4 250,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	54 356 258,79	2 390 677,17	0,00	712 010,61
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	142 252 638,34	62 546 819,02	5 237,98	22 825 651,50

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku, wobec zakończenia projektów deweloperskich Zielone Zamienie etap III i Ornament etapy B3 i B2, dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 54.356.258,79 zł na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku. W marcu 2020 roku Spółka WSD SPV 5 Sp. z o. o. zapłaciła zaliczkę w kwocie 26.556.000 zł brutto na poczet zakupu nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bielany.

W 2018 roku dokonano odpisu aktualizującego wartość produktów gotowych na kwotę 2.000.000,00 zł. Nieruchomość w Skubiance (gm. Serock), po uwzględnieniu odpisu aktualizującego na kwotę 2.000.000 zł została wyceniona na kwotę 6,8 mln zł. W ocenie Zarządu powyższa kwota odpowiada cenie możliwej do uzyskania. Grupa planuje dokonanie sprzedaży powyższej nieruchomości. Cena sprzedaży nie powinna odbiegać od wyceny bilansowej tej nieruchomości, jednakże na dzień podpisania niniejszego sprawozdania nie podpisano żadnych wiążących dokumentów w tym względzie.

### 2) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczystość na dzień 30.06.2020 roku wynosi 69.725.056,88 zł

Nota nr 5

**Kapitał podstawowy**

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna	Wartość nominalna	Udział % w kapitale	Udział % w liczbie
Alphington Limited	343 200	500,00	171 600 000,00	100%	100%
RAZEM			171 600 000,00	100%	100%

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie wystąpiły zmiany w wartości kapitału podstawowego, ani zmiany w strukturze udziałowców.

Nota nr 6

**Proponowany podział wyniku finansowego**

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	(2 048 523,97)
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(15 456 775,21)
<b>Podział:</b>	
Pokrycie z zysków lat przyszłych	(17 505 299,18)
Wynik nie podzielony	0,00

Nota nr 7

**Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2019 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 30.06.2020 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	297 418,00	0,00	0,00	297 418,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	26 573,00	0,00	0,00	26 573,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 809 131,23	0,00	0,00	1 809 131,23
4	Pozostałe rezerwy	1 470 050,70	221 180,79	490 240,00	1 200 991,49
	RAZEM	3 603 172,93	221 180,79	490 240,00	3 334 113,72

## Nota nr 8

**Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe**

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2020 r.				Stan na 31.12.2019 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	67,83	19 195 893,60	13 659 370,82	0,00	0,00	18 461 821,72	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	19 195 893,60	13 659 370,82	0,00	0,00	18 461 821,72	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	67,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	60 398 644,37	27 567 095,54	41 967 291,53	41 806 718,15	108 195 466,11	13 251 195,48	5 061 934,95	40 747 398,39
a	kredyty i pożyczki	7 397 933,06	9 477 356,98	41 788 389,07	41 806 718,15	44 856 715,10	6 192 428,32	0,00	40 747 398,39
b	z tytułu dostaw i usług	35 774 514,53	16 590 997,26	0,00	0,00	47 604 482,00	4 961 377,25	4 889 198,12	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 125 966,38	0,00	0,00	0,00	12 944 084,42	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	2 917 846,40	721 051,63	0,00	0,00	1 290 470,71	733 332,81	0,00	0,00
e	inne	1 182 384,00	777 689,67	178 902,46	0,00	1 499 713,88	1 364 057,10	172 736,83	0,00
	<b>RAZEM</b>	60 398 712,20	46 762 989,14	55 626 662,35	41 806 718,15	108 195 466,11	31 713 017,20	5 061 934,95	40 747 398,39

W ramach zobowiązań finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje między innymi pożyczki od udziałowca, inwestycyjne kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingu oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji:

- seria C – wyemitowano 130.000 obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + 4,4%;

## Nota nr 9

**Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej**

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 116.419.000 złotych i 36 274 000 euro;
- cesje wierzytelności, w szczególności z umów najmu i umów ubezpieczeń;
- środki pieniężne zablokowane jako rezerwa obsługi długu;
- zastawy finansowe na udziałach;
- zastawy finansowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na udziałach;
- zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- umowy cesji praw, w szczególności z kontraktów budowlanych i umów ubezpieczenia;
- umowy podporządkowania wierzytelności;
- umowy wsparcia projektów, poręczenia i umowy podporządkowania;
- weksle oraz udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji: weksle na kwotę ok. 4 443 tys. zł i gwarancje na kwotę ok. 21 737 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- weksle z tyt. administrowania samochodów na kwotę ok. 513 tys.
- kaucje gwarancyjne do umowy gwarancji ubezpieczeniowej do kwoty 6.194.875,00 zł
- zabezpieczenie w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego;
- jedna gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego do 60% kwoty kredytu (zabezpieczona wekslem in blanco i deklaracją wekslową)

## Nota nr 10

**Rozliczenia międzyokresowe**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019r.
1	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	11 255 517,98	1 830 419,50
a	nabycia finansowane środkami z ZFRON	0,00	0,00
b	przychody przyszłych okresów	11 255 517,98	1 830 419,50
c	zwrot poniesionych nakładów na inwestycje z ZFRON	0,00	0,00
2	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	84 190 368,01	73 743 239,50
a	przychody przyszłych okresów	64 701 732,81	56 992 238,60
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	18 868 800,48	16 660 636,39
c	Pozostałe	619 834,72	90 364,51
	<b>RAZEM</b>	<b>95 445 885,99</b>	<b>75 573 659,00</b>

## Nota nr 11

**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

## 1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
1	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:</b>	139 897 864,84	122 962 173,56
a	sprzedaż usług budowlanych	104 125 640,47	92 635 412,69
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	25 332 818,14	23 465 112,33
c	sprzedaż usług najmu	10 329 303,03	5 821 773,17
d	pozostała sprzedaż	110 103,20	1 039 875,37
2	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	367 365,62	1 500,00
a	towary	367 365,62	1 500,00
b	materiały	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	140 265 230,46	122 963 673,56

## 2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
1	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	140 265 230,46	122 963 673,56
a	Kraj	140 265 230,46	122 963 673,56
b	Eksport	0,00	0,00
2	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	0,00	0,00
a	Kraj	0,00	0,00
b	Eksport	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	140 265 230,46	122 963 673,56

## Nota nr 12

**Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2020r.	Stan na 31.12.2019r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	59 317 893,85	73 938 863,16
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	3 417 352,33	2 982 641,31
	<b>RAZEM</b>	62 735 246,18	76 921 504,47

## Nota nr 13

**Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

## Nota nr 14

**Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych**

Tytuł	30.06.2020 r.	31.12.2019 r.
kurs EUR/PLN	4,4660	4,2585

Do wyceny transakcji ujętych w rachunku zysków i strat zastosowano kursy wymiany walut obowiązujące na dzień dokonania transakcji zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Nota nr 15

**Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 412.750,62 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 16

**Informacje o transakcjach zawartych przez spółki z Grupy Kapitałowej na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku, spółki Grupy Kapitałowej nie dokonały transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 17

**Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Wszystkie zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a dotyczyły okresu sprawozdawczego, zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Dnia 6 marca 2020 roku został podpisany plan podziału spółki Lesznawola Sp. z o.o. Istota planowanego podziału spółki dzielonej polega na wydzieleniu trzech spółek nowo zawiązanych. Dnia 1 lipca 2020 roku nastąpiło wydzielenie ZCP do Spółek Zielone Zamienie Sp. z o.o. oraz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o., dnia 31 lipca 2020 roku nastąpiło wydzielenie ZCP do Spółki WSD Investment Sp. z o.o.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się choroby COVID-19 (wywołanej przez koronawirusa SARS-CoV-2) w wielu krajach, w tym na terenie Polski. Zarząd jednostki dominującej uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2020 roku. Wpływ epidemii może spowodować, że inwestorzy nie będąc pewni przyszłości rynkowej będą wstrzymywać lub ograniczać inwestycje, co przełoży się na zmniejszoną liczbę zamówień usług budowlanych. W efekcie może dojść do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, a co za tym idzie również do ograniczenia liczby kontraktów podpisanych przez spółki budowlane w Grupie Kapitałowej. Sprzedaż z tytułu usług budowlanych może ulec zmniejszeniu o 30%-50% w ciągu 2-3 najbliższych lat. W pozostałej części działalności Grupy kierownictwo spółki dominującej nie oczekuje istotnego wpływu epidemii na działalność w 2020 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd monitoruje sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych oraz na rynku budowlanym.



Nota nr 18

**Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Nota nr 19

**Porównywalność danych finansowych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 20

**Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

Nota nr 21

**Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna**

Na dzień 30 czerwca 2020 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 22

Informacja o charakterze i celu **gospodarczym zawartych przez Grupę Kapitałową umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej.**

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 23

**Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku żadna ze spółek Grupy nie poniosła kosztów zakończonych prac rozwojowych.

Nota nr 24

**Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT**

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym wynosił 307.403,65 zł.

Nota nr 25

**Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny**

W roku obrotowym nie zostały rozpoznane tego rodzaju przychody i koszty.

Odstąpiono od ujawnień wymogów, które nie dotyczą lub nie występują w Grupie Kapitałowej White Stone Development.

Nota nr 26

**Możliwość kontynuacji działalności**

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prowadzi kilka projektów deweloperskich i komercyjnych, kolejne są w przygotowaniu. Niezależnie od powyższego, ważnym elementem Grupy Kapitałowej jest spółka budowlana SPS Construction Sp. z o.o., która realizuje kontrakty zarówno na rzecz Grupy Kapitałowej, jak i na rzecz podmiotów niepowiązanych. Dnia 20 września 2019 roku Spółka White Stone Development nabyła 70% udziałów o w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o., która jest firmą technologiczną, działającą w obszarze data center, elektroenergetyki, zintegrowanych systemów bezpieczeństwa i teleinformatyki. Nieruchomości pod wynajem przynoszą oczekiwane dochody i nie ma planów zmian ich przeznaczenia w najbliższym czasie. Kredyty udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej są obsługiwane zgodnie z umowami i Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożeń dla dalszego utrzymania takiego stanu rzeczy. Zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji również są terminowo regulowane. Mając powyższe na uwadze, Zarząd Jednostki Dominującej jednoznacznie stwierdza, że Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2020 r.

## 7.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019



BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
ul. Postępu 12  
02-676 Warszawa  
Polska

tel.: +48 22 543 16 00  
fax: +48 22 543 16 01  
e-mail: office@bdo.pl  
www.bdo.pl

### Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania dla Zgromadzenia Wspólników White Stone Development Sp. z o.o.

#### Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

##### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej White Stone Development („Grupa”), w której jednostką dominującą jest White Stone Development Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”), które zawiera skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

##### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KRSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz. U. z 2017 r., poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000729684, REGON: 141222257, NIP: 108-000-42-12. Biura BDO w Polsce: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel.: +48 32 661 06 00, [katowice@bdo.pl](mailto:katowice@bdo.pl); Kraków 31-548, al. Pokoju 1, tel.: +48 12 378 69 00, [krakow@bdo.pl](mailto:krakow@bdo.pl); Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel.: +48 61 622 57 00, [poznan@bdo.pl](mailto:poznan@bdo.pl); Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel.: +48 71 734 28 00, [wroclaw@bdo.pl](mailto:wroclaw@bdo.pl)

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich

### **Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami,

która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

### Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.





#### Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Rafał Sosnowski.

**BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie**

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3355

w imieniu której działa kluczowy biegły rewident



Signed by /  
Podpisano przez:

Rafał Sosnowski

Date / Data:  
2020-06-29 16:12

**Rafał Sosnowski**

Biegły Rewident

nr w rejestrze 13520

Warszawa, 29 czerwca 2020 roku

---

7.3. Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2019

## **GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Warszawa, 29 czerwca 2020 roku



## A. INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

### **Powstanie i siedziba Jednostki Dominującej**

White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona Umową Spółki z dnia 7 listopada 2007 roku.

Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881 w dniu 20 listopada 2007 roku.

Spółce nadano Numer Identyfikacji Podatkowej 108-000-41-46 oraz numer REGON 141210596.

Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Żaryna 2B w Warszawie.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

### **Zmiany w strukturze Udziałowców Jednostki Dominującej**

W okresie za który sporządzono sprawozdanie nie zaszły zmiany w strukturze udziałowców i wysokości kapitału zakładowego.

### **Zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorczych Jednostki Dominującej**

Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania w skład Zarządu

Jednostki Dominującej wchodzi: ▪ Pani Anna Suchodolska –

Członek Zarządu,

- Pani Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu.

Jednostka Dominująca nie posiada organów nadzorczych.

### **Działalność w roku obrotowym**

Zgodnie z Umową Spółki White Stone Development Sp. z o.o. podstawowym przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- ✦ obsługa nieruchomości,
- ✦ działalność rachunkowo – księgowa, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,
- ✦ badanie rynku i opinii publicznej,
- ✦ doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- ✦ reklama,
- ✦ rekrutacja i udostępnianie pracowników,
- ✦ działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- ✦ budownictwo,

- ✦ roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- ✦ roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- ✦ roboty budowlane specjalistyczne,
- ✦ działalność wspomagająca usługi finansowe,
- ✦ działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- ✦ działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem głównym przedmiotem działalności White Stone Development Sp. z o.o. było zastępstwo inwestycyjne, usługi księgowe oraz doradztwo administracyjne i gospodarcze dla spółek z Grupy Kapitałowej.

W celu realizacji powyższych zadań Spółka zatrudnia pracowników etatowych oraz doraźnych pracowników na podstawie umów cywilnoprawnych.

## **B. INFORMACJE O POZOSTAŁYCH SPÓŁKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. wchodziły następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

- ✦ ABC SPV Sp. z o.o.,
- ✦ Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.,
- ✦ Lesznowola Sp. z o.o.,
- ✦ Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji,
- ✦ Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.,
- ✦ Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o., ▪ Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.,
- ✦ Ornament Szczecin Sp. z o.o.,
- ✦ Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.,
- ✦ Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.,
- ✦ SPS Construction Sp. z o. o.,
- ✦ MAAT 4 Sp. z o. o., ▪ WS Ext 1 Sp. z o.o.
- ✦ WSD SPV 5 Sp. z o.o. (dawniej: WS Luminar Sp. z o.o.),
- ✦ WSD SPV 1 Sp. z o.o., ▪ WSD SPV 2 Sp. z o.o.,
- ✦ WSD SPV 3 Sp. z o.o. ,

- ✦ WSD SPV 4 Sp. z o.o. ,
- ✦ Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji,
- ✦ Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.,

**ABC SPV Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02
- KRS: 0000621949
- NIP: 521-373-77-15
- REGON: 364661952
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu,  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomością w Warszawie przy ulicy  
Gładkiej 22

**Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000506218
- NIP: 701-042-15-34
- REGON: 147204042
- Kapitał zakładowy: 105.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Anna Suchodolska – Członek Zarządu,  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością położoną w  
Warszawie  
(ul. Raławicka)

**Lesznów Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000416648
- NIP: 521-341-81-34
- REGON: 140817534
- Kapitał zakładowy: 35.569.500,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

▪ Przedmiot działalności:

wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomościami położonymi w Zamieniu (gm. Lesznowola), Skubiance (gm. Serock), Szczecinie, Warszawie oraz Gdańsku, realizacja projektu komercyjnego w Szczecinie - rewitalizacja zabytkowego pałacyku – projekt w fazie realizacji

**Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000621738
- NIP: 521-373-75-37
- REGON: 364642771
- Kapitał zakładowy: 250.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – faza budowy zakończona; otwarto likwidację na podstawie uchwały z dnia 28 sierpnia 2019 roku

**Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000627629
- NIP: 521-374-17-86
- REGON: 364538513
- Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt  
otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż notarialna zakończona [etap 2]

**Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000633419
- NIP: 521-374-56-43
- REGON: 365244966

- Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu  
realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm.
- Przedmiot działalności: Lesznówola) – projekt  
otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 20 lutego 2020 roku [etap 3]

**Lesznówola SPV 4 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02)
- KRS: 0000717746
- NIP: 521-381-25-26
- REGON: 369442901
- Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm.  
Lesznówola) – projekt w fazie budowy [etap 4]

**Ornament Szczecin Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000573499
- NIP: 521-370-49-34
- REGON: 362397681
- Kapitał zakładowy: 6.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców  
Śląskich) – faza budowy budynku B1, B4a i B4b zakończona, sprzedaż  
notarialna prawie zakończona

---

**Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.**

- ✦ Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- ✦ KRS: 0000644694
- ✦ NIP: 521-375-38-78
- ✦ REGON: 365764045
- ✦ Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- ✦ Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- ✦ Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu,

Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców Śląskich) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 22 czerwca 2020 roku

**Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-
- KRS: 0000700390
- NIP: 521-379-94-03
- REGON: 368563258
- Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu,
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców Śląskich) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 8 stycznia 2020 roku

**SPS Construction Sp. z o. o.**

- Siedziba: Kielce
- Adres: ul. Ściegiennego 270, 25-116 Kielce
- KRS: 0000243762
- NIP: 657-266-39-28
- REGON: 260042994
- Kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 75%, Grzegorz Głasek – 15%,  
Grzegorz Etryk – 10%
- Skład Zarządu: Grzegorz Głasek – Prezes Zarządu

- Przedmiot działalności: budownictwo

**MAAT 4 Sp. z o. o.**

- Siedziba: Warszawa
- Adres: ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa
- KRS: 0000612345
- NIP: 701-0566-55-05
- REGON: 364192492
- Kapitał zakładowy: 100.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 70%, Piotr Kiliszek – 15%,  
Paweł Maria Jaguś – 15%
- Skład Zarządu: Paweł Maria Jaguś – Prezes Zarządu,  
Piotr Kiliszek – Wiceprezes Zarządu
- Przedmiot działalności: budownictwo, elektroenergetyka, technologie

**WS Ext 1 Sp. z o.o**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 000070470
- NIP: 521-380-29-44
- REGON: 368794101
- Kapitał zakładowy: 25.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: profesjonalne usługi doradcze dla Grupy Kapitałowej

**WSD SPV 5 Sp. z o.o. (dawniej WS Luminar Sp. z o.o.)**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000732129
- NIP: 521-382-73-93
- REGON: 380239241
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%



- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie  
– projekt w przygotowaniu

**WSD SPV 1 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000721244
- NIP: 521-381-55-33
- REGON: 369597880
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu  
wynajem i zarządzanie nieruchomością w Warszawie przy ulicy
- Przedmiot działalności: Cybernetyki 7

**WSD SPV 2 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000722585
- NIP: 521-381-65-15
- REGON: 369666606
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomością w Warszawie przy ulicy  
Cybernetyki 7a

**WSD SPV 3 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000722437
- NIP: 521-381-65-38
- REGON: 369667920
- Kapitał zakładowy: 250.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%

- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu – projekt w przygotowaniu

**WSD SPV 4 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000732392
- NIP: 521-382-76-83
- REGON: 380250432
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu  
realizacja projektu deweloperskiego przy ulicy Sowińskiego 78 w
- Przedmiot działalności: Szczecinie

**Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000471145
- NIP: 521-365-31-19
- REGON: 146799843
- Kapitał zakładowy: 4.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie (dz. Wilanów)  
– faza budowy i sprzedaży zakończona; otwarto likwidację na  
podstawie uchwały z dnia 28 sierpnia 2019 roku
- 

**Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000563399
- NIP: 521-369-96-99
- REGON: 361819631
- Kapitał zakładowy: 500.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%

- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu  
realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie (dz.  
Wilanów) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na
- Przedmiot działalności: użytkowanie, sprzedaż notarialna prawie zakończona

## C. RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEJ PRZEWIDYWANY ROZWÓJ

### Istotne czynniki ryzyka prowadzonej działalności

Wobec zakresu prowadzonej działalności i przyjętych sposobów zarządzania ryzykiem operacyjnym, Zarząd Jednostki Dominującej identyfikuje następujące czynniki ryzyka dla Grupy Kapitałowej:

- ✦ ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju – sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe domy i mieszkania, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Czynnikiem ograniczenia ryzyka jest wieloletnie doświadczenie kadry zarządzającej oraz deklaracje wsparcia działalności Grupy Kapitałowej przez udziałowca;
- ✦ ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego – ze względu na częste zmiany przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuujące przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Grupy Kapitałowej. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez spółki Grupy Kapitałowej może implikować pogorszenie jej sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka,

Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej;

- ✦ ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze – sukces Grupy Kapitałowej jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Kapitałowej posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi. Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków organów zarządzających, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju. Ryzyko to jest ograniczane przez rozpowszechnianie wiedzy o biznesie w ramach Grupy Kapitałowej i elastyczność zakresów obowiązków pracowników;
- ✦ ryzyko wzrostu kosztów dzierżawy wieczystej – część aktywów Grupy Kapitałowej stanowią grunty użytkowane wieczyste, od których użytkownicy zobowiązani są dokonywać wpłat na rzecz właściciela (Agencji Nieruchomości Rolnych, bądź właściwej terytorialnie jednostki samorządowej) w kwocie stanowiącej ustalony ułamek wartości gruntu. Z uwagi na fakt, iż spółki Grupy Kapitałowej regularnie sporządzają operaty szacunkowe wartości nieruchomości, na dzień sporządzenia sprawozdania należy przyjąć, że podstawy naliczenia opłat za dzierżawę wieczystą są na poziomie zbliżonym do rynkowego;
- ✦ ryzyko wzrostu kosztów podatków i opłat lokalnych (podatku od nieruchomości) – źródłem ryzyka jest kumulacja aktywów nieruchomościowych w Grupie Kapitałowej. Czynnikiem ograniczenia ryzyka jest obecne prawodawstwo, które określa maksymalny poziom stawek za poszczególne powierzchnie, uzależniając równocześnie ich wzrost od zmian cen w gospodarce (indeksacja wskaźnikiem cen towarów i usług w gospodarce);
- ✦ ryzyko niewypłacalności kontrahentów-najemców – część nieruchomości Grupy Kapitałowej jest wynajmowana na działalność biurową, mieszkaniową i magazynową. Istnieje ryzyko, że najemca wobec pogarszającej się sytuacji zaprzestanie płatności za czynsz najmu. Grupa Kapitałowa uznaje to ryzyko za istotne, jednak wobec rozproszenia najemców oraz faktu współpracy z kancelarią windykacyjną ryzyko powstania zaległości zagrażające sytuacji Grupy Kapitałowej jest nieduże.
- ✦ początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się choroby COVID-19 (wywoływanej przez koronawirusa SARS-CoV-2)

w wielu krajach, w tym na terenie Polski, czego skutkiem było ogłoszenie przez rządy wielu krajów, w tym Polski, stanu epidemii oraz podjęcie działań ukierunkowanych na zmniejszenie liczby zakażeń. Do działań w tym zakresie należy zaliczyć ograniczenia w ruchu krajowym i transgranicznym oraz ograniczenia w handlu detalicznym. Jak dotąd wpływ ograniczeń nie przekłada się w istotny sposób na działalność deweloperską, tempo sprzedaży mieszkań, czy na działalność branży budowlano-instalacyjnej. Sytuacja na rynku zmienia się dynamicznie, już jest zauważalny negatywny wpływ epidemii na gospodarkę wielu krajów. Ograniczenia związane z wprowadzeniem stanu epidemii mogą przełożyć się na zmniejszenie popytu na usługi budowlane, może dojść do ograniczenia ilości udzielanych kredytów hipotecznych, co może spowodować zmniejszenie sprzedaży lokali mieszkalnych. Wpływ epidemii może spowodować, że inwestorzy nie będą pewni przyszłości rynkowej będą wstrzymywać lub ograniczać inwestycje, co przełoży się na zmniejszoną liczbę zamówień usług budowlanych. W efekcie może dojść do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, a co za tym idzie również do ograniczenia liczby kontraktów podpisanych przez spółki budowlane w Grupie Kapitałowej. W pozostałej części działalności Grupy kierownictwo spółki dominującej nie oczekuje istotnego wpływu epidemii na działalność w 2020 roku. Czynnikiem ograniczenia ryzyka jest monitorowanie sytuacji na rynku przez kadrę zarządzającą oraz możliwość skorzystania z tarcz antykryzysowych wprowadzonych przez rząd.

### **Przewidywany rozwój**

W kolejnych latach Grupa planuje rozwijać działalność, którą zapoczątkowała w latach 2012-2013, funkcjonując jeszcze jako niezależne spółki. Celem funkcjonowania Grupy Kapitałowej jest możliwość samodzielnej i kompleksowej realizacji projektów deweloperskich oraz inwestycyjnych, od badań rynku i analiz poprzedzających zakup nieruchomości, poprzez proces tworzenia koncepcji, projektowania i budowy, po zarządzanie bądź sprzedaż na rzecz zainteresowanego podmiotu.

Zamierzone cele warunkują zatem wzrost zatrudnienia, a także większą specjalizację jednostki w wykonywaniu zadań na rynku inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych w Polsce.

Grupa Kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w Zamieniu (gm. Lesznowola), Szczecinie i Józefosławiu. W kwietniu 2019 roku został zakupiony nowy grunt w Szczecinie przy ulicy Sowińskiego, na którego terenie realizowana jest budowa budynku wielorodzinnego. W październiku 2019 roku rozpoczęto prace budowlane w ramach czwartego etapu (ok. 176 lokali) projektu w Zamieniu (gm. Lesznowola). W listopadzie 2019 roku została zawarta przedwstępna umowa zakupu nieruchomości gruntowej w Józefosławiu (gm. Piaseczno) z

zamiarem wybudowania na jego terenie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym. W maju 2020 roku została zawarta ostateczna umowa zakupu.

Realizowany przez Grupę Kapitałową od 2017 roku projekt biurowy Celebro w Warszawie uzyskał w 2019 roku prawomocne pozwolenie na użytkowanie, zakończona została realizacja fit-outów na terenie biurowca, realizowany jest przychód z tytułu najmu nieruchomości. Został powiększony portfel nieruchomości komercyjnych, na początku 2019 roku został zrealizowany zakup dwóch budynków biurowych przy ulicy Cybernetyki 7 i 7a w Warszawie. Realizowany jest przychód z najmu ww. powierzchni w Warszawie, trwają prace dotyczące refit-outów w budynkach. Także w 2019 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła rozmowy, mające na celu zakup gruntu pod projekty komercyjne w Warszawie, w dzielnicy Bielany. Efektem tych negocjacji jest zawarcie w marcu 2020 roku przedwstępnej umowy zakupu gruntu.

We wrześniu 2019 roku zostały zakupione udziały w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o., która jest firmą technologiczną, działającą w obszarze data center, elektroenergetyki, zintegrowanych systemów bezpieczeństwa i teleinformatyki. Oprócz kontraktów budowlanych i projektów deweloperskich, Grupa Kapitałowa realizuje również przychody z najmu powierzchni w Warszawie, Szczecinie oraz Gdańsku. W przypadku niektórych posiadanych aktywów Grupa Kapitałowa czyni starania mające na celu ich sprzedaż i spieniężenie.

W 2019 roku Grupa Kapitałowa nie odnotowała żadnych ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju. Najbliższe plany inwestycyjne Grupy Kapitałowej nie przewidują także wystąpienia tego typu wydarzeń w przyszłości.

## **D. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

Bilans Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazuje sumę bilansową 500.748.907,51 zł wobec 388.778.562,03 zł na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim z poniesionymi nakładami na realizację projektów mieszkaniowych w inwestycji Zielone Zamienie, Ornament Szczecin, Słowackiego 78 oraz na projekty komercyjne – Celebro i HOL.7.7 w Warszawie oraz obiekt przy ul. Słowackiego 78 w Szczecinie. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa wygenerowała zysk netto w kwocie 10.955.634,20 zł.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 198.793.296,09 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że Grupa Kapitałowa w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa posiada dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 121.419.853,91. Jednocześnie podpisane długoterminowe kontrakty budowlane oraz szeroka gama aktywów nieruchomościowych do realizacji projektów lub sprzedaży pozwalają na stwierdzenie, że Grupa Kapitałowa będzie w stanie regulować swoje zobowiązania na bieżąco, a także utrzyma stabilność finansową w przyszłości.

## E. NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, jak również w okresie go poprzedzającym żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie nabyła udziałów własnych.

## F. ODDZIAŁY

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiadała oddziałów.

## G. INSTRUMENTY FINANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- ✦ z tytułu pożyczek od udziałowca – 18.461.821,72 zł,
- ✦ z tytułu kredytów bankowych – 91.796.541,81 zł,
- ✦ z tytułu wyemitowanych obligacji – 12.944.084,42 zł, ▪ z innych tytułów – 2.023.803,52 zł.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w Grupie Kapitałowej nie występowały znaczące rozrachunki handlowe w walutach obcych, wobec czego nie występuje ryzyko istotnych zmian ich wartości wskutek zmian kursów walut. Trzy spółki w Grupie Kapitałowej posiadają kredyty inwestycyjne denominowane w EUR – łączne saldo zobowiązań z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi ok. 11.846 tys. EUR.



W 2019 roku, a także w okresach wcześniejszych, Grupa Kapitałowa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

**Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:**

.....

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

**Warszawa, 29 czerwca 2020 r.**

---

**7.4. Półroczne sprawozdanie sprawozdania finansowe**

**GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Warszawa, 29 czerwca 2020 roku

## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

White Stone Development Sp. z o.o. („Spółka” lub „Jednostka Dominująca”) została zawiązana aktem założycielskim w formie aktu notarialnego (Rep. A 13460/2007) w dniu 7 listopada 2007 roku. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000292881.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 141210596 oraz Numer Identyfikacji Podatkowej 108-000-41-46.

Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Żaryna 2B w Warszawie.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- obsługa nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- reklama,
- rekrutacja i udostępnianie pracowników,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- budownictwo,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność wspomagająca usługi finansowe
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.

Spółka została powołana do życia w celu wspomagania spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.

## **2. WYKAZ JEDNOSTEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje White Stone Development Sp. z o.o. oraz następujące jednostki, wchodzące w skład Grupy White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”):

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Wartość netto udziałów
1	ABC SPV Sp. z o.o.	621949	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	1 605 604,47 zł
3	Lesznówola Sp. z o.o.	416648	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	142 758 087,62 zł
4	Lesznówola SPV Sp. z o.o. w likwidacji	621738	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	700 000,00 zł
5	Lesznówola SPV 2 Sp. z o.o.	627629	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
6	Lesznówola SPV 3 Sp. z o.o.	633419	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
7	Lesznówola SPV 4 Sp. z o.o.	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
8	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	6 000 000,00 zł
9	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	644694	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
10	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.	700390	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
11	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	250 000,00 zł
12	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
13	SPS Construction Sp. z o.o.	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	41 554 900,76 zł
14	MAAT 4 Sp. z o.o.	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
15	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
16	WSD SPV 5 Sp. z o.o. (dawniej WS Luminar Sp. z o.o.)	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
17	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
18	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
19	Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji	471145	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	4 100 000,00 zł
20	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	3 005 000,00 zł

Zmiana nazwy spółki WS Luminar Sp. z o.o. nastąpiła na mocy uchwały z dnia 4 listopada 2019 roku. Sądowa rejestracja zmiany nazwy nastąpiła w dniu 13 grudnia 2019 roku. Proces likwidacji Spółki Syta 124 Sp. z o.o. zakończył się w 2019 roku, w dniu 21 maja 2019 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki. Dnia 27 czerwca 2019 roku Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Dnia 20 września 2019 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. nabyła 70% udziałów w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o.

Z uwagi na brak materialnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o odstąpieniu od konsolidowania spółki De Zuniga Investments Sp. z o.o., której 10% udziałów posiada spółka SPS Construction Sp. z o.o.

### 3. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### 3.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 351, dalej „UoR”).

Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostały zaprezentowane w polskich złotych.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

#### 3.2 Elementy składowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku są dane pochodzące z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Sprawozdania finansowe jednostkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 351, dalej „UoR”). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 6.1 – 6.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

#### 3.3 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica

pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Okres amortyzacji wartości firmy wynosi 5 lat. Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

#### **4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Wobec powzięcia uchwały w sprawie rozwiązania i otwarcia likwidacji spółek Lesznawola SPV Sp. z o.o. i Zora Wilanów Sp. z o.o., ich sprawozdania zostały sporządzone przy założeniu braku kontynuacji działalności. Pozostałe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości. W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez spółki zależne Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej.

Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 31 grudnia 2020 roku.

#### **5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ**

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jak również w okresie porównawczym, żadna ze spółek Grupy nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią), dokonano likwidacji jednego podmiotu funkcjonującego w ramach Grupy tj. spółki Syta 124 Sp. z o.o. w likwidacji. Dnia 20 września 2019 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. nabyła 70% udziałów w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa została utworzona w 2015 roku.

#### **6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

##### **6.1. Wartości niematerialne i prawne**

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cenę nabycia wartości niematerialnej powiększają koszty jej ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu wartości niematerialnej do używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową wartości niematerialnej lub przeznaczenia jej do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| ▪ licencje i programy | 50% |
|-----------------------|-----|

W przypadku gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 10.000 złotych netto, spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

## 6.2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwych, wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów, wykazywana jest w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. W uzasadnionych przypadkach kierownik jednostki może wydłużyć okres amortyzacji, wydłużenie okresu należy podać w informacji dodatkowej wraz z jego uzasadnieniem.

## 6.3. Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania, a jej zakończenie nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego. Poprawność przyjętych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup środków trwałych:

- |   |            |
|---|------------|
| ▪ budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 1,5% - 10% |
| ▪ urządzenia techniczne i maszyny                       | 10% - 30%  |
| ▪ środki transportu                                     | 20%        |
| ▪ pozostałe środki trwałe                               | 10% - 30%  |



W przypadku gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 10.000 netto, spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

O ile jest to możliwe, spółka korzysta ze zwolnienia określonego w art. 3 ust. 6 UoR i kwalifikuje umowy, na mocy których przyjęła do używania obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony według zasad określonych w przepisach podatkowych.

#### 6.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach składnikiem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia są także różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań oraz odsetki od zobowiązań finansujących zakup lub wytworzenie środka trwałego.

Do środków trwałych w budowie zalicza się także nieruchomości inwestycyjne w fazie budowy do momentu oddania ich do użytkowania.

#### 6.5. Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Do inwestycji w nieruchomości, obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle, zalicza się także nieruchomości, których spółka nie użytkuje na własne potrzeby, a które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z najmu.

W okresie od rozpoczęcia budowy lub zakupu do momentu oddania nieruchomości do użytkowania, prezentowana jest ona jako środki trwałe w budowie.

#### 6.6. Długoterminowe aktywa finansowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Odpisu wyrażającego trwałą utratę wartości inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych dokonuje się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do długoterminowych aktywów finansowych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych, zwiększają kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, jeżeli kwota różnicy z przeszacowania nie była do dnia wyceny rozliczona, zmniejsza ten kapitał (fundusz). W pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się

z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Jeżeli wartość zbytej inwestycji zaliczonej do aktywów trwałych była uprzednio przeszacowana albo wyceniana w cenie (wartości) rynkowej, lub w cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich była niższa, zaś skutki takiej wyceny ujęto w sposób określony powyżej, to nadwyżkę z tytułu przeszacowania ustala się i rozlicza z kapitałem (funduszem) z aktualizacji wyceny.

Inwestycje zaliczone do aktywów trwałych na dzień ich przekwalifikowania do inwestycji krótkoterminowych wycenia się:

- w wartości księgowej albo cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich jest niższa – jeżeli inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości rynkowej lub cenie nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa,
- według wartości księgowej – jeżeli inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości rynkowej.

Jeżeli przekwalifikowana inwestycja długoterminowa była uprzednio przeszacowana, a skutki przeszacowania ujęte są w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, to nierozliczoną na dzień przekwalifikowania nadwyżkę z tytułu przeszacowania inwestycji długoterminowej zalicza się do kosztów lub przychodów finansowych.

#### 6.7. Zapasy

Zapasy są to aktywa przeznaczone do sprzedaży, będące w trakcie produkcji przeznaczonej na taką sprzedaż lub mające postać materiałów lub dostaw surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Zapasy wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Jako zapasy spółka kwalifikuje koszty poniesione w związku z projektem, do realizacji którego została powołana, w szczególności są to:

- prowizje oraz odsetki od kredytów i pożyczek zaciągniętych w celu realizacji projektu,
- koszty obsługi prawnej kredytów i pożyczek,
- nakłady na projekty architektoniczne,
- nakłady na prace budowlane,
- koszty nadzoru budowlanego,
- koszty zastępstwa inwestycyjnego,
- koszty podatków i opłat związanych z realizowanym projektem.

Rozchód zapasów ewidencjonowany jest na podstawie rozliczenia kosztu własnego sprzedaży, w proporcji, w jakiej pozostaje wielkość sprzedanej powierzchni do całkowitej powierzchni, na którą poniesiono koszty wytworzenia lub ilość sprzedanych miejsc postojowych do wszystkich miejsc postojowych, na które poniesiono koszty wytworzenia. W przypadku, gdy nie można wiarygodnie wyznaczyć kosztu wytworzenia poszczególnych elementów projektu, proporcję stosuje się syntetycznie, dla wszystkich elementów łącznie.

#### 6.8. Należności

Należności, będące składnikiem aktywów spółki, są to kontrolowane przez spółkę aktywa finansowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku zdarzeń przeszłych, które spowodują w przyszłości wpływ do spółki korzyści ekonomicznych.

W sprawozdaniu finansowym należności wykazywane są w podziale na należności długoterminowe i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych i pozostałych.

Należności długoterminowe obejmują pozycje należności, których termin płatności przypada w okresie dłuższym od jednego roku od dnia bilansowego, inne niż należności z tytułu dostaw i usług.

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności

z innych tytułów niezaliczonych do aktywów finansowych, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. W bilansie należności z tytułu dostaw prezentowane są w podziale na należności o okresie spłaty do 12 miesięcy i ponad 12 miesięcy.

Za należności publicznoprawne spółka uznaje należności od urzędów skarbowych, urzędów celnych, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego. W szczególności, jako należność publicznoprawną uważa się nadwyżkę naliczonego podatku od towarów i usług nad należnym. Jednakże podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, którego prawo do odliczenia jest zawieszone do momentu zapłaty, prezentowany jest jako inne rozliczenia międzyokresowe.

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, i wykazuje się w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Za należności przeterminowane uważa się wszystkie należności, których termin spłaty przekroczył 180 dni (licząc od daty wymagalności), a także należności uznane za wątpliwe z innych przyczyn niż przekroczenie terminu spłaty o 180 dni i nie mające charakteru należności spornych (np. w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego).

Na należności przeterminowane tworzy się odpisy aktualizacyjne w wysokości połowy kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi od 181 do 365 dni) lub całej kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi powyżej 365 dni). Od zasady tej odstępuje się w uzasadnionych przypadkach, po dokonaniu analizy sytuacji finansowej danego klienta i prawdopodobieństwa zapłaty lub w przypadku, gdy przeterminowana należność pochodzi od jednostki powiązanej. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa

wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

Należności wyrażone w walutach obcych ujmują się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

#### 6.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, spółka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:

- aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kryterium, na podstawie którego następuje przydział instrumentów do poszczególnych kategorii stanowi zamierzone, ekonomiczne wykorzystanie danego instrumentu, a więc intencja, jaką spółka miała w momencie jego pozyskania (w przypadku aktywów finansowych) lub wydania (w przypadku zobowiązań finansowych).

W przypadku zmiany decyzji co do celu utrzymywania danych instrumentów, należy taką decyzję udokumentować oraz odpowiednio odzwierciedlić w księgach, jeśli konieczna jest zmiana wyceny.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych, a także pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku gdy spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu są inwestycjami krótkoterminowymi i obejmują instrumenty finansowe o terminie zwrotu nie dłuższym niż 3 miesiące. Aktywa te są zawsze notowane na rynku. Do tej grupy zalicza się także instrumenty pochodne, które nie spełniają wymagań stawianych zabezpieczeniom. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych, pod warunkiem, że zawarty kontrakt powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron oraz z kontraktu wynikają skutki gospodarcze, a przewidywany okres obowiązywania kontraktu nie przekracza 12 miesięcy, np. udzielone pożyczki, dłużne papiery wartościowe nabyte od emitenta.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się nie zakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych

terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Najczęściej w tej grupie mieszczą się dłużne papiery wartościowe (obligacje, bony skarbowe itp.) lub wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek, jeśli spółka zamierza utrzymywać te inwestycje do terminu wymagalności.

Pozostałe aktywa finansowe, nie spełniające warunków zaliczenia do powyższych kategorii, zalicza się do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Zaliczane tu będą te aktywa inwestycyjne, do których spółka nie ma sprecyzowanych zamiarów. Inwestycje te mogą być w każdej chwili sprzedane, ale nie jest to jednoznaczne z warunkiem ich upłynięcia w ciągu trzech miesięcy.

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez jednostkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie spółka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca, z wyjątkiem:

- składników aktywów finansowych, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa nie może być ustalona w inny wiarygodny sposób (wycena w cenie nabycia),
- składników aktywów finansowych objętych zabezpieczeniem (pozycji zabezpieczanych).

Skutki przeszacowania aktywów finansowych, odpisy aktualizujące ich wartość, jak również związane z tymi aktywami nabyte kupony odsetkowe i przychody odsetkowe wykazuje się w bilansie w pozycjach, do których zakwalifikowano aktywa finansowe.

#### 6.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym utrzymywane w ramach lokat bankowych. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienialne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych. W jednostkach realizujących projekty deweloperskie, jako środki pieniężne prezentuje się również środki zdeponowane na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z założeniami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 1 „Rachunek Przepływów Pieniężnych” środków tych nie prezentuje się w rachunku przepływów pieniężnych, powstałą pomiędzy bilansem a rachunkiem przepływów pieniężnych różnicę wyjaśnia się w notcie do sprawozdania finansowego.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

#### 6.11. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w celu zapewnienia współmierności przychodów i kosztów, dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów klasyfikuje się jako długoterminowe, jeżeli czas ich rozliczenia jest dłuższy niż 12 miesięcy.

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – szczegółowo opisane w sekcji „Opodatkowanie”,
- niezafakturowane przychody wynikające z okresów beczynszowych,
- niezafakturowane przychody wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych,
- rozliczane w czasie koszty pozyskania najemcy,
- koszty ubezpieczeń, podatków, prenumerat,
- podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

#### 6.12. Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości określonej w akcie założycielskim i wpisanej w rejestrze sądowym (Krajowym Rejestrze Sądowym).

Kapitały własne stanowią kapitały tworzone przez spółkę zgodnie z obowiązującym prawem tj. właściwymi ustawami i aktem założycielskim. Do kapitałów własnych zaliczane są także niepodzielone zyski i niepokryte straty z lat ubiegłych.

#### 6.13. Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania, przy czym kwoty tego zobowiązania lub termin jego wymagalności nie są pewne.

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest wypływ korzyści ekonomicznych ze spółki, a szacunek może zostać przeprowadzony w sposób wiarygodny, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego. W przypadku gdy spółka byłaby stroną „uciążliwej umowy”, w wyniku której nieuniknione jest, że koszty wypełnienia obowiązków umownych przewyższą korzyści ekonomiczne spodziewane w wyniku realizacji umowy, w ramach rezerwy można ująć przewidywane



koszty będące rezultatem teraźniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

Jeżeli spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną w jakikolwiek sposób zwrócone, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy gdy istnieje pewność, że zwrot ten nastąpi.

Spółka, zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 2 zawiązuje rezerwy na zobowiązania wynikające z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych oraz świadczeń urlopowych. Wartość rezerwy urlopowej stanowi suma iloczynów niewykorzystanych dni urlopu dla każdego pracownika oraz jego dziennej stawki wynagrodzenia brutto powiększonej o koszty ubezpieczeń społecznych po stronie pracodawcy. Wartość rezerwy emerytalnej obliczana jest na podstawie wieku pracownika, wskaźnika rotacji zatrudnionych w spółce (prawdopodobieństwo pracy do emerytury w spółce) oraz czynnika dyskontującego, za który przyjęto wartość oprocentowania dziesięcioletnich obligacji skarbowych emitowanych w terminie najbliższym dniu, na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe.

Rezerwy w bilansie wykazywane są w podziale na długo i krótkoterminowe.

#### 6.14. Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów spółki.

Do zobowiązań długoterminowych zalicza się ogół zobowiązań o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy, innych niż zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Do zobowiązań krótkoterminowych zalicza się ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub część zobowiązań, która staje się wymagalna w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

- kredyty i pożyczki otrzymane,
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych,
- inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług (w tym o okresie wymagalności dłuższym niż 12 miesięcy),
- zaliczki otrzymane na dostawy,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń,
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń,
- pozostałe zobowiązania.

Przez zobowiązanie finansowe rozumie się zobowiązanie spółki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną spółką na niekorzystnych warunkach.

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów



pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczających, wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Ponadto zobowiązania finansowe przeznaczonych do obrotu wycenia się w wartości godziwej. Różnice w wartości otrzymanych finansowych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie są uwzględniane w wycenie zobowiązania według skorygowanej ceny nabycia, np.: pobrana prowizja przy udzielaniu kredytu zmniejsza wysokość przekazanych spółce środków pieniężnych. Aktywa i zobowiązania finansowe w bilansie nie mogą być kompensowane ze sobą.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych ujmują się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

#### 6.15. **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikający w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz spółki przez kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, mimo iż data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w ciężar kosztów działalności operacyjnej. Czas i sposób rozliczania uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te powstały. Ewentualna nadwyżka wartości rozliczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami koryguje odpowiednie pozycje kosztów operacyjnych.

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

- koszty oszacowanych niezafakturowanych usług,
- koszty wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych,
- wysoce prawdopodobne inne koszty dotyczące działalności operacyjnej.

#### 6.16. **Międzyokresowe rozliczenia przychodów**

Międzyokresowe rozliczenia przychodów dokonywane są w celu wykazania przychodów w okresie, którego dotyczą. Oprócz tego rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

- ujemną wartość firmy,
- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w kolejnych okresach sprawozdawczych,
- przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną,

- wartość dotacji otrzymanych na sfinansowanie zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów trwające dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego traktowane są jako długoterminowe.

#### 6.17. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi spółka nie ma pełnej kontroli).

Zobowiązanie warunkowe nie jest prezentowane w bilansie, ale jest ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

#### 6.18. Przychody i zyski

Przez przychody rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych

o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Główne tytuły przychodów operacyjnych (w skali grupy kapitałowej) to przychody z realizacji kontraktów budowlanych, sprzedaży wytworzonych wyrobów gotowych, najmu powierzchni komercyjnych, a także świadczenia usług pomiędzy spółkami w związku z polityką funkcjonalnego alokowania zadań pomiędzy jednostkami w grupie kapitałowej.

Pozostałe przychody operacyjne obejmują przychody związane pośrednio z działalnością operacyjną spółki, a w szczególności przychody związane:

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka ceny sprzedaży nad wartością netto zbywanych składników majątku),
- z odpisaniem zobowiązań przedawnionych, umorzonych, z wyjątkiem zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nie obciążających kosztów,
- z rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z uzyskanymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,
- z otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

Przychody finansowe obejmują przychody związane z działalnością finansową spółki, a w szczególności przychody związane:

- z uzyskanymi odsetkami od pożyczek udzielonych oraz innych aktywów finansowych,

- z przyznanymi dywidendami,
- z rozwiązaniem rezerw, związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i ich korektami,
- z uzyskanymi przychodami w zyskach innych jednostek,
- ze zrealizowanymi i naliczonymi na dzień bilansowy dodatnimi różnicami kursowymi (w sprawozdaniu finansowym ujmowana jest nadwyżka dodatnich nad ujemnymi różnicami kursowymi).

#### 6.19. Koszty i straty

Koszty i straty obejmują uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty działalności ujmowane są zgodnie z zasadą współmierności do osiągniętych przychodów.

**Koszty działalności operacyjnej** obejmują ogół kosztów związanych z funkcjonowaniem spółki i prowadzoną przez nią działalnością. Spółka ewidencjonuje koszty zarówno w układzie porównawczym, jak i kalkulacyjnym, jednak dla celów sprawozdawczych wykorzystuje rodzajowy układ kosztów.

**Pozostałe koszty operacyjne** obejmują koszty związane pośrednio z działalnością operacyjną spółki, a w szczególności koszty związane:

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka wartości netto nad ceną sprzedaży zbywanych składników majątkowych),
- z odpisaniem należności przedawnionych, umorzonych,
- z utworzeniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z zapłaconymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,
- z przekazaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

Koszty finansowe obejmują koszty związane z działalnością finansową spółki, a w szczególności koszty związane:

- z naliczonymi odsetkami od kredytów i pożyczek oraz od innych zobowiązań finansowych, nie podlegających kapitalizacji,
- z utworzeniem rezerw, związanych z operacjami finansowymi,
- z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i ich korektami,
- ze zrealizowanymi i naliczonymi na dzień bilansowy ujemnymi różnicami kursowymi (w sprawozdaniu finansowym ujmowana jest nadwyżka ujemnych nad dodatnimi różnicami kursowymi).

#### 6.20. Transakcje w walutach obcych

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień - w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie kursu, o którym mowa w punkcie powyżej, a także w przypadku pozostałych operacji.

Pozycje aktywów i zobowiązań wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Jeżeli aktywa i pasywa są wyrażone w walutach, dla których Narodowy Bank Polski nie ogłasza kursu, to kurs tych walut określa się w relacji do wskazanej przez spółkę waluty odniesienia, której kurs jest ogłaszany przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny składników aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

#### 6.21. Opodatkowanie

Obciążenie z tytułu podatku dochodowego obejmuje podatek dochodowy od osób prawnych ustalony zgodnie z zasadami przewidzianymi w przepisach podatkowych.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, spółka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Wartość podatkowa aktywów jest to kwota wpływająca na pomniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przypadku uzyskania z nich, w sposób pośredni lub bezpośredni, korzyści ekonomicznych. Jeżeli uzyskanie korzyści ekonomicznych z tytułu określonych aktywów nie powoduje pomniejszenia podstawy obliczenia podatku dochodowego, to wartość podatkowa aktywów jest ich wartością księgową.

Wartością podatkową pasywów jest ich wartość księgowa pomniejszona o kwoty, które w przyszłości pomniejszą podstawę podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą

i część odroczonej. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonej stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

#### 6.22. Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną spółki),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest spółka, i płatności z nimi zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

**SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>182 622 811,96</b>	<b>90 100 017,96</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>2 389,92</b>	<b>7 307,52</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		2 389,92	7 307,52
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		<b>2 889 036,93</b>	<b>0,00</b>
1	Wartość firmy – jednostki zależne		2 889 036,93	0,00
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2, 5</b>	<b>11 021 758,17</b>	<b>42 575 537,54</b>
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>		<b>4 903 535,66</b>	<b>3 559 402,02</b>
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		778 719,56	811 258,40
c	urządzenia techniczne i maszyny		224 228,76	194 000,36
d	środki transportu		3 399 112,12	2 318 790,48
e	inne środki trwałe		501 475,22	235 352,78
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>		<b>6 118 222,51</b>	<b>39 016 135,52</b>
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>		<b>136 462,00</b>	<b>0,00</b>
1	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		136 462,00	0,00
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3</b>	<b>160 644 670,43</b>	<b>42 474 571,75</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>		<b>158 200 445,14</b>	<b>40 135 346,83</b>
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>2 444 225,29</b>	<b>2 339 224,92</b>
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		1 000 500,00	1 000 500,00
c	w pozostałych jednostkach		1 443 725,29	1 338 724,92
2	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
<b>VI</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>7 928 494,50</b>	<b>5 042 601,15</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 500 390,51	5 011 588,63
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		428 103,99	31 012,52
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>318 126 095,55</b>	<b>298 678 544,07</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>4, 5</b>	<b>184 312 745,69</b>	<b>188 917 526,97</b>
1	Materiały		240 000,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		149 507 361,96	144 649 449,40
3	Produkty gotowe		33 848 135,14	43 039 519,67
4	Towary		5 237,98	5 237,98
5	Zaliczki na dostawy		712 010,61	1 223 319,92
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>5</b>	<b>46 587 859,76</b>	<b>34 705 417,39</b>
<b>1</b>	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>		<b>339 747,53</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		339 747,53	0,00
-	do 12 miesięcy		234 410,26	0,00
-	powyżej 12 miesięcy		105 337,27	0,00
b	inne		0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>		<b>46 248 112,23</b>	<b>34 705 417,39</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		42 155 261,20	29 422 834,78
-	do 12 miesięcy		37 103 308,79	26 491 957,37
-	powyżej 12 miesięcy		5 051 952,41	2 930 877,41
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych		3 043 094,48	4 699 763,40
c	inne		1 049 756,55	582 819,21
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

**SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		82 552 546,50	71 672 853,43
1	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>		82 552 546,50	71 672 853,43
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		2 824 293,93	2 774 692,98
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18	79 728 252,57	68 898 160,45
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		76 921 504,47	68 222 481,13
	- inne środki pieniężne		2 806 748,10	675 679,32
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		0,00	0,00
IV	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		4 672 943,60	3 382 746,28
C	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>		0,00	0,00
D	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		0,00	0,00
	<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>500 748 907,51</b>	<b>388 778 562,03</b>



SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		198 793 296,09	187 837 661,89
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	7	31 971 109,46	27 628 026,53
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	7	(15 733 447,56)	(18 913 190,52)
VIII	Zysk (strata) netto	7	10 955 634,20	7 522 825,88
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>		10 733 333,35	9 189 331,41
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>		17 685 009,63	19 301 680,14
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		273 537 268,44	172 449 888,59
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		10 608 014,06	7 370 313,89
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 004 841,13	5 538 907,75
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8	323 991,00	292 440,00
	- długoterminowa		26 573,00	13 428,00
	- krótkoterminowa		297 418,00	279 012,00
3	Pozostałe rezerwy	8	3 279 181,93	1 538 966,14
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		3 279 181,93	1 538 966,14
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	9	67 671 775,17	52 579 126,12
1	Wobec jednostek powiązanych		18 461 821,72	13 762 005,49
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		49 209 953,45	38 817 120,63
a	kredyty i pożyczki		46 939 826,71	24 758 118,12
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	12 769 749,72
c	inne zobowiązania finansowe		733 332,81	609 992,96
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		1 536 793,93	679 259,83
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	9	119 683 820,21	50 350 204,70
1	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	(0,00)
	- do 12 miesięcy		0,00	(0,00)
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek		119 683 820,21	50 350 204,70
a	kredyty i pożyczki		44 856 715,10	1 195 742,89
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		12 944 084,42	42 075,00
c	inne zobowiązania finansowe		1 290 470,71	477 906,07
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		57 455 057,37	43 630 117,85
	- do 12 miesięcy		47 604 482,00	38 456 578,34
	- powyżej 12 miesięcy		9 850 575,37	5 173 539,51
e	zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 637 778,73	3 614 852,80
h	z tytułu wynagrodzeń		4 734,72	0,00
i	inne		1 494 979,16	1 389 510,09
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	11	75 573 659,00	62 150 243,88
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		75 573 659,00	62 150 243,88
	- długoterminowe		1 830 419,50	11 756 362,12
	- krótkoterminowe		73 743 239,50	50 393 881,76
	<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>500 748 907,51</b>	<b>388 778 562,03</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
A	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		316 656 276,73	208 218 351,07
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	1 275,89
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12	324 722 635,97	212 058 826,36
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(8 068 249,24)	(3 844 440,02)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12	1 890,00	3 964,73
B	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		295 469 223,83	192 959 332,01
I	Amortyzacja		4 934 169,31	1 894 533,56
II	Zużycie materiałów i energii		29 704 654,23	38 159 444,60
III	Usługi obce		242 978 798,96	145 792 695,02
IV	Podatki i opłaty, w tym:		3 602 883,17	2 481 927,45
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		9 624 646,84	5 155 925,64
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		2 097 628,47	1 226 023,45
	- emerytalne		932 765,57	694 615,35
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		2 526 442,85	1 244 817,56
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	3 964,73
C	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		21 187 052,91	12 259 019,06
D	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	13	854 017,52	656 639,12
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Dotacje		56 927,04	4 140,24
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		1 667,36	39 056,41
IV	Inne przychody operacyjne		795 423,12	613 442,47
E	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	14	2 646 030,57	3 828 761,65
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		25 356,38	113 636,20
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		586 915,52	2 165 686,85
III	Inne koszty operacyjne		2 033 758,67	1 549 438,60
F	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		19 395 039,84	9 086 896,53
G	<b>Przychody finansowe</b>	15	3 664 902,60	4 040 183,60
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		3 228 388,49	3 707 435,32
	- od jednostek powiązanych		2 372 594,51	2 817 299,76
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		177 089,87	0,00
V	Inne		259 424,24	332 748,28
H	<b>Koszty finansowe</b>	16	5 032 796,75	2 529 280,74
I	Odsetki, w tym:		3 107 940,25	1 756 899,56
	- dla jednostek powiązanych		245 377,16	56 712,43
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
IV	Inne		1 924 856,50	772 381,18
I	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek</b>		0,00	0,00
J	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>		18 027 145,69	10 597 799,39

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY) – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
K	<b>Odpis wartości firmy</b>		152 054,57	0,00
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		152 054,57	0,00
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
L	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
M	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		0,00	0,00
N	<b>Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)</b>		17 875 091,12	10 597 799,39
O	Podatek dochodowy	17	5 128 751,21	2 495 082,73
P	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>		0,00	0,00
R	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>		1 790 705,72	579 890,78
S	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>		10 955 634,20	7 522 825,88

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk (strata) netto	10 955 634,20	7 522 825,88
II	Korekty razem	34 762 635,57	36 151 548,96
1	Zyski (straty) mniejszości	1 790 705,72	579 890,78
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	4 934 169,13	1 882 135,88
4	Odpisy wartości firmy	152 054,57	0,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	(1 121 605,68)	(1 088 819,23)
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	964 925,59	183 245,44
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 094 831,23	2 363 230,20
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	106 595,80	359 061,27
9	Zmiana stanu rezerw	2 930 989,67	78 377,81
10	Zmiana stanu zapasów	4 636 445,41	4 043 794,98
11	Zmiana stanu należności	65 050,28	(15 289 068,78)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 912 486,58	18 876 017,87
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 087 299,31	24 164 182,75
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	2 208 687,97	(500,01)
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>45 718 269,78</b>	<b>43 674 374,85</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	<b>Wpływy</b>	<b>916 683,42</b>	<b>274 742,16</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27 216,26	231 528,45
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	889 467,16	43 213,71
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	889 467,16	43 213,71
	- zbycie aktywów finansowych	639 693,44	43 213,71
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	249 773,72	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	<b>Wydatki</b>	<b>(93 667 274,94)</b>	<b>(32 583 537,08)</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 158 057,31)	(27 668 180,04)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(85 104 790,00)	(914 857,04)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(4 654 427,63)	(500,00)
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	(4 654 427,63)	(500,00)
	- nabycie aktywów finansowych	(3 984 427,63)	(500,00)
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(670 000,00)	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(750 000,00)	(4 000 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(92 750 591,52)</b>	<b>(32 308 794,92)</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>		70 455 706,87	37 040 314,70
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		70 454 788,86	37 040 314,70
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe		918,01	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>		(12 845 021,68)	(32 879 736,20)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Spląty kredytów i pożyczek		(6 723 458,01)	(17 413 662,26)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	(9 719 000,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		(1 844 280,00)	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(732 062,09)	(444 129,35)
8	Odsetki		(3 543 652,20)	(5 163 780,44)
9	Inne wydatki finansowe		(1 569,38)	(139 164,15)
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		57 610 685,19	4 160 578,50
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>		10 578 363,45	15 526 158,43
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		10 578 363,45	15 526 158,43
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		66 167 247,82	50 641 089,39
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	18	76 745 611,27	66 167 247,82
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		2 806 748,10	675 679,32

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

## ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
I	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	187 837 661,89	180 315 336,02
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach</b>	187 837 661,89	180 315 336,02
1	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	171 600 000,00	171 600 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	171 600 000,00	171 600 000,00
2	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	27 628 026,53	18 208 060,72
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 343 082,96	9 419 965,81
a	zwiększenie	5 094 804,17	9 846 644,23
	- z tytułu podziału zysku	5 105 273,17	9 847 144,23
	- z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych	0,00	(500,00)
	- korekta błędów podstawowych	(10 469,00)	0,00
b	zmniejszenie	751 721,21	426 678,42
	- z tytułu pokrycia straty	751 721,21	426 678,42
2.2	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	31 971 109,49	27 628 026,53
3	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
3.2	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	0,00	0,00
4	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
4.2	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	0,00	0,00



**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM – C.D.**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
5	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	(11 390 364,64)	(9 492 724,70)
5.1	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.3	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	0,00	0,00
5.4	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	(11 390 364,64)	(9 492 724,70)
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>	(11 390 364,64)	(9 492 724,70)
a	zwiększenie	(5 094 804,17)	(9 847 144,24)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(5 105 273,17)	(9 847 144,24)
	- korekta błędów podstawowych	10 469,00	
b	zmniejszenie	751 721,21	426 678,42
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	751 721,21	426 678,42
5.6	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	(15 733 447,60)	(18 913 190,52)
5.7	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	(15 733 447,60)	(18 913 190,52)
6	<b>Zysk (strata) netto</b>	10 955 634,20	7 522 825,88
a	zysk netto	10 955 634,20	7 522 825,88
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	198 793 296,09	187 837 661,89
III	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	198 793 296,09	187 837 661,89

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

Nota nr 1

**Wartości niematerialne i prawne**

1) **Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2018-31.12.2018**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	227 171,75	0,00	227 171,75
a	Zwiększenia	0,00	0,00	30 012,18	0,00	30 012,18
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	8 823,00	0,00	8 823,00
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	248 360,93	0,00	248 360,93
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	199 414,35	0,00	199 414,35
a	Zwiększenia	0,00	0,00	50 462,06	0,00	50 462,06
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	8 823,00	0,00	8 823,00
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	241 053,41	0,00	241 053,41
Odpisy aktualizujące						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<b>Wartość netto na początek</b>	0,00	0,00	27 757,40	0,00	27 757,40
8	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	0,00	0,00	7 307,52	0,00	7 307,52

2) **Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2019-31.12.2019**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	248 360,93	0,00	248 360,93
a	Zwiększenia	0,00	0,00	5 139,00	0,00	5 139,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	9 990,00	0,00	9 990,00
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	243 509,93	0,00	243 509,93
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	241 053,41	0,00	241 053,41
a	Zwiększenia	0,00	0,00	10 056,60	0,00	10 056,60
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	9 990,00	0,00	9 990,00
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	241 120,01	0,00	241 120,01
Odpisy aktualizujące						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<b>Wartość netto na początek okresu</b>	0,00	0,00	7 307,52	0,00	7 307,52
8	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	0,00	0,00	2 389,92	0,00	2 389,92

Nota nr 2

**Środki trwałe i środki trwałe w budowie**

1) Zmiany w stanie **środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2018-31.12.2018**

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 372 698,84	502 350,28	3 422 263,46	2 242 050,00	9 592 989,84
a	Zwiększenia	0,00	0,00	224 643,13	1 430 225,66	26 978,28	29 430 768,98
b	Zmniejszenia	0,00	295 303,85	58 646,87	952 422,52	131 000,00	7 623,30
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	1 077 394,99	668 346,54	3 900 066,60	2 138 028,28	39 016 135,52
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	244 671,71	360 358,63	1 809 445,43	1 891 215,58	0,00
a	Zwiększenia	0,00	39 921,48	172 634,42	640 488,58	142 460,05	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	18 456,60	58 646,87	868 657,89	131 000,13	0,00
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	266 136,59	474 346,18	1 581 276,12	1 906 675,50	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<b>Wartość netto na początek okresu</b>	0,00	1 128 027,13	141 991,65	1 612 818,03	350 834,42	9 592 989,84
8	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	0,00	811 258,40	194 000,36	2 318 790,48	235 352,78	39 016 135,52

2) Zmiany w stanie **środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2019-31.12.2019**

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 077 394,99	668 346,54	3 900 066,60	2 138 028,28	39 016 135,52
a	Zwiększenia	0,00	0,00	126 768,39	2 215 926,80	513 502,75	85 488 679,22
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	22 328,25	69 880,39	43 261,23	118 386 592,22
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	1 077 394,99	772 786,68	6 046 113,01	2 608 269,80	6 118 222,52
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	266 136,59	474 346,18	1 581 276,12	1 902 675,50	0,00
a	Zwiększenia	0,00	32 538,84	95 017,35	1 135 605,16	247 380,31	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	20 805,61	69 880,39	43 261,23	0,00
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	298 675,43	548 557,92	2 647 000,89	2 106 794,58	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<b>Wartość netto na początek okresu</b>	0,00	811 258,40	194 000,36	2 318 790,48	235 352,78	39 016 135,52
8	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	0,00	778 719,56	224 228,76	3 399 112,12	501 475,22	6 118 222,51

3) **Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu**

Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 2.773.316,18 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 663.034,96 zł.

4) **Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nota nr 3

**Inwestycje długoterminowe**

1) **Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2018-31.12.2018**

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
1	Bilans otwarcia	35 371 821,89	0,00	3 044 082,81	0,00	38 415 904,70
2	<b>Zwiększenia</b>	5 605 462,96	0,00	143 835,55	0,00	59 002 258,58
a	zakup / utworzenie	914 857,05	0,00	0,00	0,00	36 414 693,96
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	4 690 605,91	0,00	143 835,55	0,00	22 587 564,62
3	<b>Zmniejszenia</b>	841 938,02	0,00	848 693,44	0,00	54 943 591,54
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	841 938,02	0,00	0,00	0,00	841 938,01
d	pozostałe	0,00	0,00	848 693,44	0,00	54 101 653,53
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	40 135 346,83	0,00	2 339 224,92	0,00	42 474 571,55

2) **Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2019-31.12.2019**

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
1	Bilans otwarcia	40 135 346,83	0,00	2 339 224,92	0,00	42 474 571,75
2	<b>Zwiększenia</b>	122 207 884,84	0,00	105 000,37	0,00	122 312 885,21
a	zakup / utworzenie	3 315 919,10	0,00	0,00	0,00	3 315 919,10
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	118 891 965,74	0,00	105 000,37	0,00	118 996 966,11
3	<b>Zmniejszenia</b>	4 142 786,53	0,00	0,00	0,00	4 142 786,53
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	3 413 570,85	0,00	0,00	0,00	3 413 570,85
d	pozostałe	729 215,48	0,00	0,00	0,00	729 215,48
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	158 200 445,14	0,00	2 444 225,29	0,00	160 644 670,43

W 2019 roku nastąpiło zakończenie budowy nieruchomości Celebro przy ulicy Gładkiej 22 w Warszawie, budynek został oddany do użytkowania i zwiększył wartość nieruchomości inwestycyjnych.

W dniu 22 lutego 2019 roku nastąpiło podpisanie ostatecznej umowy zakupu nieruchomości przy ulicy Cybernetyki 7 i 7a w Warszawie, którym została nadana nazwa HOL 7.7. Pod koniec lutego 2019 roku nastąpiło przyjęcie do użytkowania ww. nieruchomości komercyjnej, reklasyfikację ze środków trwałych w budowie na nieruchomości zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia. Ponadto w 2019 roku były prowadzone prace modernizacyjne u budynku, które prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako nieruchomości. W 2020 roku nastąpi oddanie do użytkowania powierzchni objętych pracami modernizacyjnymi.

### 3) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 29.746.232,82 zł

Nota nr 4

Zapasy

#### 1) Zmiany w stanie zapasów

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	0,00	144 649 449,40	43 039 519,67	5 237,98	1 223 319,92
2	<b>Zwiększenia</b>	240 000,00	72 382 602,90	50 424 250,42	0,00	712 010,61
a	zakup / utworzenie	240 000,00	61 464 407,68	553 206,54	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	1 332 933,68	49 871 043,88	0,00	712 010,61
3	<b>Zmniejszenia</b>	0,00	67 524 690,34	59 615 634,94	0,00	1 223 319,92
a	sprzedaż	0,00	662 465,99	58 587 390,95	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	1 974 987,51	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	55 301 975,30	1 028 243,99	0,00	1 223 319,92
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	240 000,00	149 507 361,96	33 848 135,14	5 237,98	712 010,61

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, wobec zakończenia projektów deweloperskich Zielone Zamienie etap II i Ornament etap B4, dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 49.304.293,19 zł na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku. W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka WSD SPV 4 sp. z o. o. nabyła prawo wieczystego użytkowania gruntu działki o numerze ewid. 27/4 w Szczecinie, spółka ta realizuje budowę budynku wielorodzinnego w Szczecinie przy ulicy Sowińskiego 78.

### 3) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 74.543.220,94 zł

Nota nr 5

**Informacja o odpisach aktualizujących**

Lp.	Przedmiot	Stan na 31.12.2018 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Wykorzystanie w ciągu roku	Rozwiązanie w ciągu roku	Stan na 31.12.2019 r.
1	Odpis aktualizujący należności	389 168,91	150 607,93	205 835,39	3 119,98	330 821,47
2	Odpis aktualizujący długoterminowe aktywa finansowe	74 520,55	25 068,49	74 520,55	0,00	25 068,49
3	Odpis aktualizujący wartość środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Odpis aktualizujący wartość zapasów	2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	2 000 000,00
RAZEM		2 463 689,46	175 676,42	280 355,94	3 119,98	2 355 889,96

Nota nr 6

**Kapitał podstawowy**

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna	Wartość nominalna	Udział % w kapitale	Udział % w liczbie
Alphington Limited	343 200	500,00	171 600 000,00	100%	100%
RAZEM			171 600 000,00	100%	100%

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie wystąpiły zmiany w wartości kapitału podstawowego, ani zmiany w strukturze udziałowców.

Nota nr 7

**Proponowany podział wyniku finansowego**

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	10 955 635,20
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(15 733 447,56)
<b>Propozycja podziału</b>	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	10 955 635,20
Wynik nie podzielony	0,00

Nota nr 8

**Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2018 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2019 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	279 012,00	297 418,00	279 012,00	297 418,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	13 428,00	26 573,00	13 428,00	26 573,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 538 966,14	1 809 131,23	1 538 966,14	1 809 131,23
4	Pozostałe rezerwy	0,00	1 470 050,70	0,00	1 470 050,70
RAZEM		1 831 406,14	3 603 172,93	1 831 406,14	3 603 172,93

## Nota nr 9

**Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe**

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2019 r.				Stan na 31.12.2018 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	0,00	18 461 821,72	0,00	0,00	0,00	1 909 682,20	11 852 323,29	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	18 461 821,72	0,00	0,00	0,00	1 909 682,20	11 852 323,29	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	108 195 466,11	13 251 195,48	5 061 934,95	40 747 398,39	41 561 812,34	25 738 415,00	1 473 879,58	16 778 365,56
a	kredyty i pożyczki	44 856 715,10	6 192 428,32	0,00	40 747 398,39	1 195 742,89	7 979 752,56	0,00	16 778 365,56
b	z tytułu dostaw i usług	47 604 482,00	4 961 377,25	4 889 198,12	0,00	38 456 578,29	3 699 659,93	1 473 879,58	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 944 084,42	0,00	0,00	0,00	42 075,00	12 769 749,72	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	1 290 470,71	733 332,81	0,00	0,00	477 906,07	609 992,96	0,00	0,00
e	inne	1 499 713,88	1 364 057,10	172 736,83	0,00	1 389 510,09	679 259,83	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	108 195 466,11	31 713 017,20	5 061 934,95	40 747 398,39	41 561 812,34	27 648 097,20	13 326 202,87	16 778 365,56

W ramach zobowiązań finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje między innymi pożyczki od udziałowca, inwestycyjne kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingu oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji:

- seria C – wyemitowano 130.000 obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + 4,4%;

Na dzień bilansowy spółka ABC SPV Sp. z o.o. miała zaciągnięty kredyt budowlany w banku BNP Paribas Bank Polska S.A. Termin spłaty lub konwersji na kredyt inwestycyjny przypadał na dzień 31 stycznia 2020 roku. Z uwagi na szerokie spektrum działań Grupy Kapitałowej na przełomie roku oraz finalizację procesu połączenia banku Raiffeisen Bank Polska S.A. z BNP Paribas Bank Polska S.A., konwersja kredytu budowlanego na inwestycyjny dokonała się w dniu 31 marca 2020 roku – zmiana terminu została potwierdzona aneksem do umowy kredytowej podpisanym w dniu 24 marca 2020 roku. Aktualny termin spłaty kredytu inwestycyjnego przypada na 29 stycznia 2027 roku.

Ponadto na dzień bilansowy spółka Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. miała zaciągnięty kredyt inwestycyjny w banku BNP Paribas Bank Polska S.A., którego termin spłaty przypadał na 28 lutego 2020 roku. Jeszcze w 2019 roku spółka podjęła rozmowy



z bankiem nt. prolongaty terminu wymagalności. Aneks przesuwający termin spłaty na dzień 28 lutego 2025 roku został podpisany w dniu 16 marca 2020 roku.

Ww. kredyty zostały w bilansie zaprezentowane jako kredyty z okresem wymagalności do 1 roku.

## Nota nr 10

### Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 118.919 tys. złotych i 36.274 tys. euro;
- cesje wierzytelności, w szczególności z umów najmu i umów ubezpieczeń;
- środki pieniężne zablokowane jako rezerwa obsługi długu;
- zastawy finansowe na udziałach;
- zastawy finansowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na udziałach;
- zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- umowy cesji praw, w szczególności z kontraktów budowlanych i umów ubezpieczenia;
- umowy podporządkowania wierzytelności;
- umowy wsparcia projektów, poręczenia i umowy podporządkowania;
- weksle oraz udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji: weksle na kwotę 3.544 tys. zł i gwarancje na kwotę 23.654 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- kaucje gwarancyjne do umowy gwarancji ubezpieczeniowej do kwoty 7.359.875 złotych
- zabezpieczenie w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego;
- jedna gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego do 60% kwoty kredytu (zabezpieczona wekslem in blanco i deklaracją wekslową)

## Nota nr 11

### Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018r.
1	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	1 830 419,50	11 756 362,12
a	nabycia finansowane środkami z ZFRON	0,00	1 571 221,54
b	przychody przyszłych okresów	1 830 419,50	10 162 809,11
c	zwrot poniesionych nakładów na inwestycje z ZFRON	0,00	22 331,47
2	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	73 743 239,50	50 393 881,76
a	przychody przyszłych okresów	56 992 238,60	42 423 022,04
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	16 660 636,39	7 968 014,20
c	pozostałe	90 364,51	2 845,52
	<b>RAZEM</b>	<b>75 573 659,00</b>	<b>62 150 243,88</b>

## Nota nr 12

**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

## 1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:</b>	324 722 635,97	212 058 826,36
a	sprzedaż usług budowlanych	231 901 469,67	133 449 664,50
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	77 783 052,64	70 737 854,63
c	sprzedaż usług najmu	14 335 615,87	6 688 138,27
d	pozostała sprzedaż	702 497,79	1 183 168,96
2	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	0,00	3 964,73
a	towary	0,00	3 964,73
b	materiały	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>		212 062 791,09

## 2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	324 722 635,97	212 062 791,09
a	Kraj	324 722 635,97	212 062 791,09
b	Eksport	0,00	0,00
2	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	0,00	0,00
a	Kraj	0,00	0,00
b	Eksport	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	324 722 635,97	212 062 791,09

## Nota nr 13

**Pozostałe przychody operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	<b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:</b>	0,00	0,00
2	Dotacje	56 927,04	4 140,24
3	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	1 667,36	39 056,41
4	<b>Inne przychody operacyjne, w tym:</b>	795 423,12	613 442,47
a	rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	280 355,94	62 842,71
b	dofinansowanie z ZUS	52 786,80	0,00
c	otrzymane odszkodowania	0,00	27 181,90
d	pozostałe	462 280,38	523 417,91
	<b>RAZEM</b>	854 017,52	656 639,12

Nota nr 14

**Pozostałe koszty operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	<b>Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	25 356,38	113 636,20
2	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:</b>	586 915,52	2 165 686,85
a	aktualizacja wartości produktów gotowych	0,00	2 000 000,00
b	aktualizacja wartości półproduktów i produkcji w toku	384 818,25	0,00
c	utworzenie rezerw i odpisów aktualizujących	150 607,93	158 945,74
d	pozostałe	51 489,34	6 741,11
3	<b>Inne koszty operacyjne, w tym:</b>	2 185 813,24	1 549 438,60
a	darowizny przekazane	433 760,00	405 583,00
b	nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy	246 002,26	141 450,00
c	umorzenie wartości firmy	152 054,57	0,00
d	kary, grzywny, porozumienia umowne	120 000,00	0,00
e	pozostałe	1 233 996,41	1 002 405,60
	<b>RAZEM</b>	<b>2 798 085,14</b>	<b>3 828 761,65</b>

Nota nr 15

**Przychody finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	<b>Dywidendy i udziały w zyskach</b>	0,00	0,00
2	Odsetki	3 228 388,49	3 707 435,32
3	<b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b>	0,00	0,00
4	<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>	177 089,87	0,00
a	rozliczenie majątku likwidowanej Spółki	177 089,87	0,00
5	<b>Inne przychody finansowe, w tym:</b>	259 424,24	332 748,28
a	różnice kursowe	0,00	55 145,16
b	pozostałe	259 424,24	277 603,12
	<b>RAZEM</b>	<b>3 664 902,60</b>	<b>4 040 183,60</b>

Nota nr 16

**Koszty finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Odsetki	3 107 940,25	1 756 899,56
2	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b>	0,00	0,00
3	<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>	0,00	0,00
4	<b>Inne koszty finansowe, w tym:</b>	1 924 856,50	772 381,18
a	wynagrodzenie za oferowanie obligacji rozliczane w czasie	197 000,00	438 689,15
b	różnice kursowe	1 154 801,04	293 554,68
c	provizje bankowe	207 048,87	0,00
d	pozostałe, w tym koszty gwarancji	366 006,59	40 137,35
	<b>RAZEM</b>	<b>5 032 796,75</b>	<b>2 529 280,74</b>

Nota nr 17

Podatek dochodowy

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Zysk brutto	17 875 091,12	10 597 799,39
2	Podatek oczekiwany (wg stawki 19%)	3 396 267,31	2 013 581,88
3	Podatek faktyczny	5 128 751,21	2 495 082,73
4	<b>Różnica pomiędzy podatkiem oczekiwany i faktycznym, w tym z tytułu:</b>	(1 732 483,90)	(481 500,85)
a	amortyzacji	(242 286,85)	(63 043,05)
b	kosztów reprezentacji	(92 820,34)	(42 010,25)
c	odpisów na PFRON i odsetki budżetowe	(15 344,98)	(7 576,24)
d	innych tytułów	(1 382 031,73)	(368 871,31)

Nota nr 18

Środki pieniężne

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2018r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	73 938 863,16	66 167 247,82
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	2 982 641,31	2 730 912,64
	<b>RAZEM</b>	<b>76 921 504,47</b>	<b>68 898 160,45</b>

Nota nr 19

**Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

Nota nr 20

**Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	91 665 935,26	47 450 000,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

Nota nr 21

**Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych**

Tytuł	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
kurs EUR/PLN	4,2585	4,3000

Do wyceny transakcji ujętych w rachunku zysków i strat zastosowano kursy wymiany walut obowiązujące na dzień dokonania transakcji zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Nota nr 22  
Zatrudnienie

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 129,51 osoby.

Nota nr 23  
**Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 751.808,60 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 24  
**Informacje o transakcjach zawartych przez spółki z Grupy Kapitałowej na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, spółki Grupy Kapitałowej nie dokonały transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 25  
**Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Wszystkie zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a dotyczyły okresu sprawozdawczego, zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wobec powzięcia decyzji o ostatecznej likwidacji Spółek Zora Wilanów Sp. z o.o. i Lesznowola SPV Sp. z o.o., spółki te zakończyły swoją działalność i zostały wykreślone z Krajowego Rejestru Sądowego w 2020 roku. Dnia 6 marca 2020 roku został podpisany plan podziału spółki Lesznowola Sp. z o.o. Istota planowanego podziału spółki dzielonej polega na wydzieleniu trzech spółek, realizujących odrębnie działania, które wcześniej przypisane były pionom działalności spółki Lesznowola. W 2019 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła rozmowy mające na celu zakup gruntu pod projekty komercyjne w Warszawie w dzielnicy Bielany. Efektem tych negocjacji jest zawarcie w marcu 2020 roku przedwstępnej umowy zakupu gruntu. W listopadzie 2019 roku została zawarta przedwstępna umowa zakupu nieruchomości gruntowej w Józefosławiu (gm. Piaseczno) z zamiarem wybudowania na jego terenie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym. W maju 2020 roku została zawarta ostateczna umowa zakupu.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się choroby COVID-19 (wywoływanej przez koronawirusa SARS-CoV-2) w wielu krajach, w tym na terenie Polski. Zarząd jednostki dominującej uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2019. Wpływ epidemii może spowodować, że inwestorzy nie będą pewni przyszłości rynkowej będą wstrzymywać lub ograniczać inwestycje, co przełoży się na zmniejszoną liczbę zamówień usług budowlanych. W efekcie może dojść do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, a co za tym idzie również do ograniczenia liczby kontraktów podpisanych przez spółki budowlane w Grupie Kapitałowej. Sprzedaż z tytułu usług budowlanych może ulec zmniejszeniu o 30%-50% w ciągu 2-3 najbliższych lat. W pozostałej części działalności Grupy kierownictwo spółki dominującej nie oczekuje istotnego wpływu epidemii na działalność w 2020 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd monitoruje sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych oraz na rynku budowlanym. Ewentualny negatywny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2020.

Nota nr 26

**Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Nota nr 27

**Porównywalność danych finansowych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 28

**Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

Nota nr 29

**Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 30

**Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi niebędącymi członkami Grupy Kapitałowej**

1) Pozycje bilansowe

Lp.	Nazwa jednostki	Inwestycje długoterminowe	Inwestycje krótkoterminowe	Należności	Zobowiązania
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	18 461 821,72
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	18 461 821,72

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi miały charakter rynkowy. Z uwagi na charakter Spółek funkcjonujących w ramach Grupy, przychody z usług budowlanych odpowiadające skapitalizowanym kosztom spółek celowych są eliminowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyłącznie do wysokości zrealizowanej bądź budżetowanej marży.

Nota nr 31

**Informacje o transakcjach z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub nie mniej niż 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki**

Nie występuje.

Nota nr 32

**Nabyte udziały własne**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy nie nabyła udziałów własnych.

Nota nr 33

**Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.**

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
1	Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynikające z ustawy	147 000,00
2	Inne usługi atestacyjne	60 000,00
RAZEM		207 000,00

Nota nr 34

**Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Grupę Kapitałową umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej.**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 35

**Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy nie poniosła kosztów zakończonych prac rozwojowych.

Nota nr 36

**Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw**

Spółka Lesznawola Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2019 roku posiadała:

- 1.417 obligacji Getin Noble Bank S.A. o wartości księgowej 1.324.554,92 zł, oraz
- 21 obligacji Promed S.A o wartości nominalnej 210.000,00 zł.

Nota nr 37

**Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT**

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym wynosił 655.143,89 zł.



Nota nr 39

**Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie**

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie
	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	84 941 180,52
	- w tym na odsetki oraz różnice kursowe	1 289 044,19

Nota nr 40

**Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy**

Lp.	Tytuł	Lesznówola Sp. z o.o.	Zora Wilanów Sp. z o.o.	MAAT4 Sp. z o.o.	RAZEM
	<b>Wartość firmy</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	3 041 091,50	3 041 091,50
	- w tym nabycie nowych udziałów	0,00	0,00	3 041 091,50	3 041 091,50
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	152 054,57	152 054,57
	- w tym odpisy wartości firmy	0,00	0,00	152 054,57	152 054,57
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	0,00	2 889 036,93	2 889 036,93
	<b>Ujemna wartość firmy</b>				
3	Bilans otwarcia	19 153 928,89	147 751,25	0,00	19 301 680,14
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	1 616 670,51	0,00	0,00	1 616 670,51
	- w tym odpisy ujemnej wartości firmy	1 616 670,51	0,00	0,00	1 616 670,51
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	17 537 258,38	147 751,25	0,00	17 685 009,63

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwej na moment zakupu udziałów Spółki MAAT 4 Sp. z o.o. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów spółek na moment utworzenia Grupy Kapitałowej. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. Ujemna wartość firmy odpisywana jest z okresu na okres adekwatnie do sprzedaży aktywów objętych wyceną w poprzednich latach poza Grupę Kapitałową.

Nota nr 41

**Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych na rachunku przepływów pieniężnych**

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
1	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	1 790 705,72
a	zyski mniejszości	1 790 705,72
2	<b>Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	0,00
3	<b>Amortyzacja</b>	4 934 169,13
a	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	15 074,12
b	amortyzacja środków trwałych	1 505 523,96
c	amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	3 413 571,05
4	<b>Odpis wartości firmy</b>	152 054,57
a	umorzenie wartości firmy	152 054,57
5	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	(1 121 605,68)
a	rozliczenie ujemnej wartości firmy według bilansu	- 1 616 670,51
b	korekta rozliczenia w części dot. nieruchomości w Szczecinie przy ul. Słowackiego	495 064,82
6	<b>Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych</b>	964 925,59
a	wycena kredytów, pożyczek i transakcji walutowych	964 925,59
7	<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	3 094 831,23
a	odsetki od obligacji wyemitowanych	834 600,00
b	odsetki od obligacji zakupionych	- 224 988,45
c	odsetki od pożyczek udzielonych	- 200 284,94
d	odsetki od pożyczek otrzymanych	903 685,61
e	odsetki od rachunków bankowych	- 24 785,27
f	odsetki od kredytów	1 806 604,27
8	<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>	106 595,80
a	zmiana stanu prowizji z tyt. obligacji	135 334,70
b	wynik na sprzedaży środków trwałych	- 28 738,90
9	<b>Zmiana stanu rezerw</b>	2 930 989,67
a	bilansowa zmiana stanu rezerw	3 237 700,18
b	nabycie spółki powiązanej	-306 710,51
10	<b>Zmiana stanu zapasów</b>	4 636 445,41
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	4 604 781,28
b	nabycie spółki powiązanej	31 664,13
11	<b>Zmiana stanu należności</b>	65 050,28
a	bilansowa zmiana stanu należności	-12 018 904,37
b	nabycie spółki powiązanej	12 083 954,65
12	<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	7 912 486,58
a	bilansowa zmiana stanu zobowiązań	12 815 603,34
b	nabycie spółki powiązanej	- 4 903 116,76
13	<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	7 087 299,31
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	9 247 324,45
b	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	- 5 271 176,36
c	bilansowa zmiana stanu środków na MRP	- 251 728,67
d	nabycie spółki powiązanej	3 362 879,89
14	<b>Inne korekty działalności operacyjnej</b>	2 208 687,97
a	nabycie spółki powiązanej	2 203 393,58
b	pozostałe korekty	5 294,40

Nota nr 42

**Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny**

W roku obrotowym nie zostały rozpoznane tego rodzaju przychody i koszty.

Odstąpiono od ujawnień wymogów, które nie dotyczą lub nie występują w Grupie Kapitałowej White Stone Development.

Nota nr 43

**Możliwość kontynuacji działalności**

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prowadzi kilka projektów deweloperskich i komercyjnych, kolejne są w przygotowaniu. Niezależnie od powyższego, ważnym elementem Grupy Kapitałowej jest spółka budowlana SPS Construction Sp. z o.o., która realizuje kontrakty zarówno na rzecz Grupy Kapitałowej, jak i na rzecz podmiotów niepowiązanych. Dnia 20 września 2019 roku Spółka White Stone Development nabyła 70% udziałów o w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o., która jest firmą technologiczną, działającą w obszarze data center, elektroenergetyki, zintegrowanych systemów bezpieczeństwa i teleinformatyki. Nieruchomości pod wynajem przynoszą oczekiwane dochody i nie ma planów zmian ich przeznaczenia w najbliższym czasie. Kredyty udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej są obsługiwane zgodnie z umowami i Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożeń dla dalszego utrzymania takiego stanu rzeczy. Zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji również są terminowo regulowane. Mając powyższe na uwadze, Zarząd Jednostki Dominującej jednoznacznie stwierdza, że Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bobka – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

VIII. ZAŁĄCZNIKI

8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 14.01.2021 godz. 11:51:14

Numer KRS: 0000292881

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	20.11.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	38	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/215486/20/332	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 141210596, NIP: 1080004146
3.Firma, pod którą spółka działa	WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ŻARYNA, nr 2B, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-593, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	7.11.2007 KRZYSZTOF ŁASKI - NOTARIUSZ W WARSZAWIE UL. BRACKA 18/5 REPERTORIUM A NR 13460/2007
	2	21.03.2012 R., REP. A NR 3507/2012, NOTARIUSZ JOANNA DECZKOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA KRZYSZTOF ŁASKI JOANNA DECZKOWSKA NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, UL. BRACKA 18 LOK. 5, 00-028 WARSZAWA ZMIANA § 2, § 7, § 15, § 25 I WYKREŚLENIE § 23 UST. 2
	3	01.07.2015, REP. A NR 7770/2015 JOANNA DECZKOWSKA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE ZMIANA § 8 - 10, UCHWALONO JEDNOLITY TEKST AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO
	4	12.09.2019 R., REP. A NR 9807/2019, NOTARIUSZ KRZYSZTOF ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO §§ 9 I 25, UCHWALONO TEKST JEDNOLITY AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	ALPHINGTON LIMITED
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	----
	4. Numer KRS	-----
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	343.200 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 171.600.000 ZŁOTYCH
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	171 600 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	

1. Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	145 800 000,00 ZŁ
	2	24 800 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU POWOŁANIA ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO SPÓŁKĘ REPREZENTUJE JEDYNY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE. W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO, DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SZYMBORSKA
	2.Imiona	KATARZYNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	69080800704
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SUCHODOLSKA
	2.Imiona	ANNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	85011903508
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów



Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

### Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	4	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	5	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	6	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	7	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	9	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	15.07.2008	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	15.07.2010	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	15.07.2010	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	25.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	11.07.2012	1.01.2011-31.12.2011
	6	27.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	25.03.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	30.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	11.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	20.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	30.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	30.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018



3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	1	*****	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	*****	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	1.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	1	*****	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	*****	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	1.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	11.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	30.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	30.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
---	-------	-----------------------------

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2009

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

#### Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

#### Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja		
1	1.Informacja o otwarciu likwidacji	29.07.2009 R.

	NOTARIUSZ KRZYSZTOF ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE (REP. A NR 7938/2009), UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW O ROZWIĄZANIU SPÓŁKI I POSTAWIENIU JEJ W STAN LIKWIDACJI
2. Informacja o zakończeniu likwidacji	04.05.2011 R., AKT NOTARIALNY REP. A NR 5570/2011 SPORZĄDZONY PRZEZ KRZYSZTOFA ŁASKIEGO, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. BRACKIEJ 18 LOK. 5
3. Sposób reprezentacji podmiotu przez likwidatorów	LIKWIDATOR SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane likwidatorów	
Brak wpisów	

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 23.11.2020

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

## 8.2. Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta

### „AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

#### §1.

Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.-----

#### §2.

Spółka będzie prowadzona pod firmą **White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.  
Spółka może używać skrótu **White Stone Development Sp. z o.o.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.-----

#### §3.

Siedzibą Spółki jest m.st. Warszawa. -----

#### §4.

Terenem działania Spółki jest Rzeczpospolita Polska i zagranica. -----

#### §5.

Czas trwania Spółki jest nie ograniczony. -----

#### §6.

Na terenie swego działania Spółka może tworzyć: zakłady, oddziały, przedstawicielstwa, filie w kraju i zagranicą,  
a także tworzyć nowe spółki lub nabywać udziały w spółkach już istniejących w kraju i zagranicą. -----

#### §7.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

- 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków 41, -----
- 2) Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej 42, -----
- 3) Roboty budowlane specjalistyczne 43, -----
- 4) Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego 46.73.Z, -----
- 5) Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana 46.90.Z, -----
- 6) Hotele i podobne obiekty zakwaterowania 55.10.Z, -----
- 7) Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne 56.10.A, -----
- 8) Transport lotniczy 51, -----
- 9) Pozostałe pośrednictwo pieniężne 64.19.Z, -----
- 10) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych 64.9, -----
- 11) Pozostałe formy udzielania kredytów 64.92.Z, -----
- 12) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych 64.99.Z, -----

- 13) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych 66.19.Z, -----
  - 14) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości 68, -----
  - 15) Działalność rachunkowo-księgowa 69.20.Z, z wyłączeniem doradztwa podatkowego, -----
  - 16) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania 70.22.Z, ----
  - 17) Działalność w zakresie architektury 71.11.Z, -----
  - 18) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne 71.12.Z, -----
  - 19) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji 73.12.A, -----
  - 20) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych 73.12.B, -----
  - 21) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) 73.12.C, -----
  - 22) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach 73.12.D, ----
  - 23) Praktyka lekarska 86.2, -----
  - 24) Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej 86.9, -----
  - 25) Działalność wydawnicza 58, -----
  - 26) Produkcja ceramicznych kafli i płytek 23.31.Z, -----
  - 27) Produkcja cementu 23.51.Z, -----
  - 28) Produkcja wapna i gipsu 23.52.Z, -----
  - 29) Produkcja wyrobów budowlanych z betonu 23.61.Z, -----
  - 30) Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu 23.62.Z, -----
  - 31) Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia 23.70.Z, -----
  - 32) Produkcja surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych 24.10.Z, -----
  - 33) Produkcja pozostałych wyrobów ze stali poddanej wstępnej obróbce 24.3, -----
  - 34) Produkcja konstrukcji metalowych i ich części 25.11.Z, -----
  - 35) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z, -----
  - 36) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków 41.10.Z, -----
  - 37) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z. -----
2. Działalność wymagająca koncesji bądź zezwolenia prowadzona będzie po ich uzyskaniu. -----

## §8

Kapitał zakładowy spółki wynosi 146.800.000 zł (sto czterdzieści sześć milionów osiemset tysięcy złotych) złotych i dzieli się na 293.600 (dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy. -----

## §9

Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości 500.000.000,00 zł (pięćset milionów złotych) złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2035 roku nie stanowi zmiany Aktu Założycielskiego Spółki. -----

## §10

1. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. -----

2. Każdy udział daje prawo do jednego głosu w Zgromadzeniu Wspólników. -----
3. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę. -----
4. Na udziałach może być ustanawiany zastaw, zaś Zastawnik może wykonywać z nich prawo głosu. Zastawnik ma prawo żądania zwołania Zgromadzenia Wspólników, przepisy art. 235 par. 2 stosuje się odpowiednio. -----

#### **§11**

Jedyny wspólnik – Eko Park S.A. z siedzibą w Warszawie obejmuje 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 500 (pięćset) złotych każdy i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym. -----

#### **§12**

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani uchwałą Zgromadzenia Wspólników do wniesienia dopłat w wysokości nie większej niż 10 (dziesięć) - krotność wartości nominalnej posiadanych przez nich udziałów. -----
2. Wysokość i terminy dopłat określa każdorazowo odrębna uchwała Zgromadzenia Wspólników, przy zachowaniu postanowień pkt. 1 i stosownych przepisów kodeksu spółek handlowych. -----

#### **§13**

1. Wspólnicy mają prawo do udziału w zysku w stosunku do posiadanych udziałów. -----
2. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników można wyłączyć całość lub część zysku od podziału i przeznaczyć na fundusze utworzone w Spółce. -----
3. Spółka może tworzyć fundusz zapasowy i fundusze celowe. -----
4. Wspólnicy mogą udzielać Spółce pożyczek na warunkach określonych w oddzielnych umowach i zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. -----

#### **§14**

Władzami Spółki są: -----

1. Zarząd, -----
2. Zgromadzenie Wspólników. -----

#### **§15**

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę w zakresie nie zastrzeżonym postanowieniami niniejszego aktu lub przepisami prawa do kompetencji Zgromadzenia Wspólników. -----
2. Prokurę mogą powołać wszyscy członkowie Zarządu po uzyskaniu uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

#### **§16**

1. Do Zarządu mogą być powoływani wspólnicy lub inne osoby spoza ich grona. -----
2. Zarząd powoływany jest każdorazowo uchwałą Zgromadzenia wspólników. -----

#### **§17**

1. Zarząd Spółki może składać się z jednej lub większej liczby osób. -----



2. W przypadku powołania Zarządu jednoosobowego Spółkę reprezentuje jedyny członek Zarządu samodzielnie. W przypadku zarządu wieloosobowego, dwóch członków Zarządu łącznie, lub członek Zarządu łącznie z prokurentem. -----

#### **§18**

Zarząd jest upoważniony, na warunkach określonych odpowiednimi przepisami Kodeksu spółek handlowych, do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. -----

#### **§19**

Zgromadzenie Wspólników jest najwyższym organem w spółce. Uchwały Zgromadzenia Wspólników mają dla Zarządu moc wiążącą. Zgromadzenia Wspólników mogą mieć charakter zwyczajny lub nadzwyczajny. -----

#### **§20**

1. Uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania Zgromadzenia Wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
2. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowanie pisemne. -----
3. Przedmiotem głosowania na piśmie nie mogą być sprawy zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników, określone w § 21 pkt. 1 lit. a) — c) poniżej. -----
4. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki. Ponadto Zgromadzenie Wspólników może odbyć się na terenie miast: Krakowa, Wrocławia, Poznania, Szczecina, Katowic, Gdańska, Gdyni, Sopotu. -----

#### **§21**

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje każdorazowo Zarząd na dzień przypadający nie później niż w terminie sześciu miesięcy od daty zamknięcia każdego kolejnego roku obrotowego Spółki. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jest w szczególności: -----

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
- b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokryciu straty, -----
- c) udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków. -----

#### **§22**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jest zwoływane przez Zarząd z jego własnej inicjatywy, bądź na wniosek Wspólnika(ów) posiadającego co najmniej 10 % (dziesięć procent) udziałów. -----

#### **§23**

1. Uchwały Zgromadzenia wspólników wymagają sprawy: -----
- a) rozwiązania i likwidacji Spółki, -----

- b) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----
- c) zmiany Umowy Spółki, -----
- d) przekształcenia Spółki, -----
- e) umorzenia udziałów, -----
- f) powoływania i odwoływania Zarządu lub poszczególnych jego członków, -----
- g) dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----
- h) inne sprawy zastrzeżone przepisami polskiego Kodeksu spółek handlowych do kompetencji Zgromadzenia Wspólników. -----

#### §24

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów, z wyjątkiem spraw, dla których umowa Spółki lub przepisy Kodeksu spółek handlowych wymagają wyżej kwalifikowanej większości głosów. -----

#### §25

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej równowartość 1.500.000 EUR (jeden milion pięćset tysięcy euro) wymaga uzyskania uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

#### §26

Spółka ulega rozwiązaniu: -----

- a) na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników o jej rozwiązaniu lub o przeniesieniu jej siedziby za granicę, stwierdzonej protokołem sporządzonym przez notariusza; -----
- b) w przypadku ogłoszenia upadłości Spółki; -----
- c) z innych przyczyn przewidzianych przez Kodeks spółek handlowych. -----

#### §27

- 1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji, z chwilą wykreślenia Spółki z rejestru. -----
- 2. Likwidacja prowadzona jest pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. -----
- 3. Likwidatorów może być więcej niż jeden. -----
- 4. Likwidatorami mogą być członkowie Zarządu. -----

#### §28

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2007 roku. -----

#### §29

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne przepisy prawa polskiego.” -----

### **8.3. Warunki Emisji Obligacji**

#### **ZAŁĄCZNIK NR 1**

**DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII D EMITOWANYCH PRZEZ WHITE STONE DEVELOPMENT  
SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI  
SERII D  
EMITOWANYCH PRZEZ:  
WHITE STONE DEVELOPMENT SP. Z O.O.  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596, o kapitale zakładowym w wysokości 171 600 000,00 (stu siedemdziesiąt jeden milionów sześćset tysięcy) złotych (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia w formie Hipoteki oraz funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia w formie Cesji, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić **będzie** kancelaria Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.3. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6 Warunków Emisji;
- 1.4. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.5. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.6. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.7. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.8. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.9. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich

- emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.10. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.11. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.12. **„Emisja”** oznacza emisję Obligacji;
- 1.13. **„Ewidencja”** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.14. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- 1.15. **„Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.16. **„Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.17. **„KDPW”** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. **„Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145);
- 1.19. **„Kodeks postępowania Cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1460 ze zmianami);
- 1.20. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
- 1.21. **„Koszty Emisji”** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.22. **„MAAT4”** oznacza spółkę działającą pod firmą "MAAT4" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000612345, NIP: 7010566505, REGON: 364192492, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych;
- 1.23. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.24. **„Nieruchomości”** oznacza łącznie Nieruchomość Zamienie i Nieruchomość Szczecin;
- 1.25. **„Nieruchomość Szczecin”** oznacza zespół nieruchomości gruntowych położonych w Szczecinie, powiat m. Szczecin, województwo zachodniopomorskie, stanowiące własność WSD Investment, w skład której wchodzi poniższe nieruchomości:

Nr działki	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Powierzchnia użytkowa budynku (m2)	Wycena wg operatu (w tys. zł)
66	SZ1S/00108214/2	1778	811,29	8459
7/48	SZ1S/00185968/5	231	nie dotyczy	1033
7/49	SZ1S/00185970/2	506	nie dotyczy	472
<b>RAZEM</b>		<b>2515</b>		<b>9964</b>

- 1.26. „**Nieruchomość Zamienie**” oznacza zespół nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Zamienie, gmina Lesznów, powiat piaseczyński stanowiące własność Zielonego Zamienia, w skład, której wchodzi poniższe nieruchomości:

Nr działki	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Wycena wg operatu (w tys. zł)
5/13	WA1I/00038514/1	7 153	3 641
22/6		6 758	3 440
22/3	WA1I/00031666/2	6 078	3 094
22/5	WA1I/00038544/0	6 105	3 107
22/11	WA1I/00031667/9	20 116	10 239
22/14	WA1I/00038646/5	21 228	10 805
<b>Razem</b>		<b>67 438</b>	<b>34 326</b>

- 1.27. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku;
- 1.28. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.29. „**Oferujący**” oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.30. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.31. „**Podmiot Powiązany**” oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.32. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.33. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.34. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,

- robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.35. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.);
- 1.36. **„Propozycja Nabycia”** oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.37. **„Rachunek Emitenta”** oznacza rachunek bankowy Emitenta o nr 87 1750 0009 0000 0000 3498 5847.
- 1.38. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.39. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.40. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.41. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.42. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.43. **„Rynek ASO”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.44. **„Salda Przepływów Pieniężnych”** jest to różnica między sumą środków pieniężnych otrzymanych oraz sumą środków pieniężnych wypłaconych przez Emitenta i podmioty z Grupy Emitenta z tytułu pożyczek z Podmiotami Powiązanymi z nimi, ale nie wchodzącymi w skład Grupy Emitenta;
- 1.45. **„Skonsolidowany Dług Netto”** oznacza łączną wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych (za wyjątkiem pożyczek udzielonych przez udziałowca lub beneficjenta rzeczywistego Emitenta), wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- 1.46. **„Skonsolidowane Aktywa”** oznacza łączną wartość aktywów wykazaną w półrocznym oraz rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;
- 1.47. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym



- sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta,
- 1.48. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta;
- 1.49. **„SPS Construction”** oznacza spółkę działającą pod firmą "SPS Construction" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, adres: ul. Ściegiennego 270, 25-116 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000243762, NIP: 6572663928, REGON: 260042994, o kapitale zakładowym w wysokości 2.000.000,00 (dwóch milionów) złotych;
- 1.50. **„Stopa Procentowa”** oznacza 6,00 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.7;
- 1.51. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) lub inną, która ją zastąpi
- 1.52. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.53. **„Ustawa Deweloperska”** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1977 ze zm.);
- 1.54. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.55. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.56. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
- 1.57. **„Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.58. **„WSD Investment”** oznacza spółkę działającą pod firmą WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000851956, REGON: 386659257, NIP: 5213902870, o zarejestrowanym kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 18.000.000,00 (osiemnastu milionów) złotych.
- 1.59. **„Wskaźnik Zadłużenia”** oznacza Proporcję Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do wartości Skonsolidowanych Aktywów Grupy Emitenta
- 1.60. **„Zgromadzenie Wspólników”** oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.61. **„Zadłużenie Finansowe”** oznacza zadłużenie z tytułu:

- (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki (za wyjątkiem pożyczek udzielonych przez udziałowca lub beneficjenta rzeczywistego Emitenta) lub kredytu;
- (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
- (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
- (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
- (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
- (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
- (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową, za wyjątkiem gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);
- (h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:
  - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
  - (ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
- (i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
- (j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;

dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.

- 1.62. **„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia), pomniejszone o:
- (a) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz
  - (b) środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania;
- 1.63. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.64. **„Zielone Zamienie”** oznacza spółkę działającą pod firmą Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000844799, NIP: 5213900262, REGON: 386421538, o zarejestrowanym kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 68.000.000,00 (sześćdziesięciu ośmiu milionów) złotych.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- (a) przepisów Ustawy o Obligacjach,
  - (b) Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 4 sierpnia 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii D,
  - (c) Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą D.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na działalność operacyjną oraz inwestycyjną Grupy Emitenta.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

## **7. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych.

## **8. PRÓG EMISJI**

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

## **9. TRYB EMISJI**

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z Rozporządzeniem prospektowym, nie wymaga sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

## **10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

## **11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**

- 11.1. Na Dzień Emisji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach oraz zawarcia umowy Cesji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:
- 11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach zostanie złożone do Dnia Emisji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.
- 11.2.2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, WSD Investment oraz Zielone Zamienie złożą w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z ograniczeniem do przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia

z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.

- 11.2.3. Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wpisana do wszystkich ksiąg wieczystych z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 30 czerwca 2021 r.
- 11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o Obligacjach.
- 11.2.5. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych, którzy zostali wybrani przez Emitenta, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciągi z operatów szacunkowych stanowią Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.2.2;
- 11.2.7. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z ewentualnej kolejnej serii obligacji oznaczonej literą „E” wyemitowanych przez Emitenta, a łącznie saldo Obligacji oraz obligacji serii E nie może przekroczyć kwoty 25 mln zł.
- 11.2.8. Dłużnikowi hipotecznemu lub Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipotek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości, pod łącznymi warunkami:
  - (a) dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia Emitenta, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała;
  - (b) stosunek sumy wartości nominalnej Obligacji i ewentualnie obligacji serii E (tj. niewykupionych oraz nieumorzonych) na dzień złożenia wniosku o wykreślenie Hipotek do wartości szacunkowych Nieruchomości (biorąc pod uwagę wartość wycen nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości, określonych w operatach stanowiących Załączniki do Warunków Emisji Obligacji) stanowiących przedmiot zabezpieczenia nie będzie wyższy niż 0,57.
- 11.2.9. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.2.8, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć odpowiednie oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach po uprzednim potwierdzeniu przez Agenta Emisji, że warunek, o którym mowa w pkt 11.2.8(b) powyżej został spełniony;

- 11.2.10. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji oraz ewentualnie obligacji serii E jeśli zostaną wyemitowane będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych Nieruchomości Szczecin, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora Zabezpieczeń („Cesja”), przy czym:
- 11.3.1. Przed Dniem Emisji WSD Investment zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia mienia w zakresie dotyczącym Nieruchomości Szczecin;
- 11.3.2. Polisy ubezpieczenia mienia w zakresie dotyczącym Nieruchomości Szczecin wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości części nieruchomości zabudowanej obiektem zabytkowym tj. 8.459.000,00 (osiem milionów czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych;
- 11.3.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości części nieruchomości zabudowanej obiektem zabytkowym tj. 8.459.000,00 (osiem milionów czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych;
- 11.3.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.3.5. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji oraz w umowie przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Nieruchomości Szczecin, zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.
- 11.4. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń zawarta została umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz funkcję administratora zabezpieczeń stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, w stosunku do zabezpieczenia w formie Cesji, przy czym:
- 11.4.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.



11.4.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

11.4.3. Administrator nie ponosi również odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Cesji.

## **12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 -15 - Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

## **13. WYKUP OBLIGACJI**

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 sierpnia 2023 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14-15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

12.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

12.2.2. na żądanie Emitenta.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

12.2.3. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

12.2.4. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

## **14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.



- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 12.2.5. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 12.2.6. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 12.2.7. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawa Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.1 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

**14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności**

- (a) Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- (b) Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

**14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**

- (a) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej

- 10% (dziesięć procent) Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (b) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
  - (c) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

#### **14.5.3. Zadłużenie Finansowe**

łącznie wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.

#### **14.5.4. Zgody, licencje, zezwolenia**

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

#### **14.5.5. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne**

- (a) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (b) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

#### **14.5.6. Postępowania egzekucyjne**

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta).

#### **14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia**

Wskaźnik Zadłużenia przekroczy poziom 42% (czterdzieści dwa procent) na dzień bilansowy odpowiednio półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych i nie powróci do poziomu nie większego niż 42% (czterdzieści dwa procent) w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia takiego przekroczenia.

#### **14.5.8. Wypłata dywidendy**

Mające miejsce przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

- (a) podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
- (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (c) umorzenie udziałów w Emitencie za wynagrodzeniem, lub
- (d) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) - (c) Warunków Emisji (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).

Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w pkt. (a) nie stanowi podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, zgodnie z którą wspólnikom Emitenta za dany rok obrotowy zostanie wypłacona dywidenda w kwocie nie większej niż kwota dywidendy wypłaconej Emitentowi przez SPS Construction lub MAAT4 za poprzedzający rok obrotowy, jednak zawsze nie większej niż kwota 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych rocznie.

Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w pkt. (b) nie stanowi wypłacenie wspólnikom Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy w kwocie nie większej niż kwota dywidendy wypłaconej Emitentowi przez SPS Construction lub MAAT4 za poprzedzający rok obrotowy, jednak zawsze nie większej niż kwota 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych rocznie.

#### **14.5.9. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta**

Emitent lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Emitenta:

- (a) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 3% kapitałów własnych podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcje generalnego wykonawcy lub inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich;
- (b) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 3% (trzy procent) kapitałów własnych lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregoś z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, za wyjątkiem udzielania gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

#### **14.5.10. Wypłaty do wspólników**

Będzie miało miejsce co najmniej jedno z poniższych zdarzeń:

- (a) Suma kwot wypłaconych przez Emitenta lub podmiot z Grupy, z tytułu zdarzeń opisanych w punkcie 14.5.8, przekroczy w roku obrotowym kwotę 6.000.000 (sześciu milionów) złotych,
- (b) Salda Przepływów Pieniężnych z tytułu innych zdarzeń, niż opisane w punkcie 14.5.8, będzie mniejsze w roku obrotowym niż (-) 3.000.000 mln zł (minus trzy miliony złotych) (saldo ujemne osiągnie bezwzględną wartość wyższą niż 3.000.000 (trzy miliony złotych)).

#### **14.5.11. Niekorzystne transakcje**

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, jakkolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2% (dwa procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

#### **14.5.12. Rozwiązanie Emitenta**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

#### **14.5.13. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta**

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w wiążącej Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

#### **14.5.14. Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

#### **14.5.15. Wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki**

- (a) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem 11.2.8;

- (b) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.2 i 11.2.6, nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (c) Umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3 Warunków Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (d) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

#### **14.5.16. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- (a) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (b) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### **14.5.17. Rynek ASO**

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

### **15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

- 15.1. Z zastrzeżeniem pkt 15.3 Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym.
- 15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.
- 15.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
  - (a) w I, II i III Okresie Odsetkowym – 0,75 %,
  - (b) w IV i V, Okresie Odsetkowym – 0,50 %,
  - (c) w VI Okresie Odsetkowym – 0,25 %,

## **16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

### **16.1. Płatność Odsetek**

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

### **16.2. Naliczanie odsetek**

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	21 listopada 2020 r.
2.	21 listopada 2020 r.	21 lutego 2021 r.
3.	21 lutego 2021 r.	21 maja 2021 r.
4.	21 maja 2021 r.	21 sierpnia 2021 r.
5.	21 sierpnia 2021 r.	21 listopada 2021 r.
6.	21 listopada 2021 r.	21 lutego 2022 r.
7.	21 lutego 2022 r.	21 maja 2022 r.
8.	21 maja 2022 r.	21 sierpnia 2022 r.
9.	21 sierpnia 2022 r.	21 listopada 2022 r.
10.	21 listopada 2022 r.	21 lutego 2023 r.
11.	21 lutego 2023 r.	21 maja 2023 r.
12.	21 maja 2023 r.	21 sierpnia 2023 r.

16.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.6. Wysokość Odsetek

16.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.6.2. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

16.6.3. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

16.6.4. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.

16.7. Podwyższenie Stopy Procentowej

16.7.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 37%, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

16.7.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie powyżej 37%. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 37%. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.7 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie równym lub niższym niż 37%.

## **17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.



- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 17.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:
- 18.1.1. zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);
- 18.1.2. półroczne niebadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 3 (trzech) miesięcy od zakończenia danego półrocza;
- 18.1.3. Udostępniane, wskazane powyżej sprawozdania finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia.
- 18.1.4. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst. Sprawozdania Finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt.13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji, poprzez publikację na Stronie Internetowej.

## **19. ZAWIADOMIENIA**

19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta.

## **20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.

20.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

## **21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.

21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, Oferujący (działający również jako Agent Emisji) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Oferujący nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

## **22. ZAŁĄCZNIKI**

22.1. Skrót wycen Nieruchomości Szczecin,

22.2. Skrót wycen Nieruchomości Zamienie.

**Warszawa, dnia 4 sierpnia 2020 r.**

W imieniu Emitenta:

#### 8.4. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

##### Uchwała

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

z dnia 31 lipca 2020 r.

White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st.

Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881

w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji

Zgromadzenie Wspólników White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208) i stosownie do §25 Umowy Spółki podejmuje uchwałę o następującej treści:

##### § 1

Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązań w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki emisji obligacji, na następujących warunkach:

- a. wielkość emisji: do 25 mln zł,
- b. kupon: 3 miesięczny;
- c. oprocentowanie: 6,00 p.p.
- d. zapadalność: do 36 miesięcy;

##### § 2.

Zgromadzenie Wspólników Emitenta upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych jak i faktycznych mających na celu przeprowadzenie emisji obligacji.

##### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

podpis osoby/osób upoważnionych do reprezentacji Wspólnika

Protokolant

**Uchwała Zarządu**

**z dnia 4 sierpnia 2020 r.**

**White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st.**

**Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881**

**w przedmiocie emisji obligacji serii D**

Zarząd White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Oznaczenie serii: D;
- 2) Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, przy czym nie wymaga się sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.
- 3) Liczba oferowanych obligacji wyniesie nie więcej niż 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk;
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 5) Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równej 6,0 proc. w skali roku.;
- 6) Obligacje będą obligacjami na okaziciela, nie mającymi formy dokumentu, zabezpieczonymi przy czym wydanie Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń;
- 7) Zabezpieczenie Obligacji: hipoteka na prawie nieruchomościach położonych w miejscowości Zamienie i w Szczecinie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych nieruchomości położonej w Szczecinie;
- 8) Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 9) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji.

**§ 2**

Szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez ANNA MARIA  
SUCHODOLSKA  
Data: 2020.08.04 17:16:16 CEST

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez KATARZYNA  
MARIA SZYMBORSKA  
Data: 2020.08.04 17:29:52 CEST

**Uchwała Zarządu**

**z dnia 24 sierpnia 2020 r.**

**White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,**

**XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881**

**w sprawie przydziału obligacji serii D**

Zarząd spółki działającej pod firmą White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1.**

1. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić **25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)** sztuki obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej **25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych**, zgodnie z listą przydziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („Oferujący”), z zastrzeżeniem postanowień Propozycji Nabycia Obligacji i Warunków Emisji Obligacji.
2. W dniu przydziału Obligacji zostanie utworzona ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadził będzie Oferujący jak Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

**§ 2**

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:

1. ustalenia listy przydziałowej obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

**§ 3**

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.



Anna Suchodolska



## 8.5. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki

### Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki

WYPIS

#### KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska

Sylwia Dolega Piotr Łaski

NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA

00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5

Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62  
laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 8435 /2020

#### AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego sierpnia dwa tysiące dwudziestego roku (20-08-2020), przed Piotrem Łaskim - notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do lokalu biurowego położonego w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2B, stawiły się: -----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,

2. ANNA Maria SUCHODOLSKA, PESEL

działające, jako członkinie Zarządu, uprawnione do łącznej reprezentacji, w imieniu i na rzecz: -----

a) spółki pod firmą: **WSD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 386659257, NIP: 5213902870), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 851956 („WSD Investment”), co potwierdza okazana przy akcie niniejszym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, której wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu ani pieczęci,-----

b) spółki pod firmą: **Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 386421538, NIP: 5213900262), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 844799 („Zielone Zamienie”), co potwierdza okazana przy akcie niniejszym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień

20 sierpnia 2020 roku, której wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu ani pieczęci. -----

Stawające działające w imieniu reprezentowanych spółek oświadczają, że nie zachodzą okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji powołanych wyżej spółek, stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległy zmianie, a reprezentowane spółki nie zostały postawione w stan likwidacji, bądź upadłości. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane nie wynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających. -----

### OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

#### § 1.

1. Stawające działające w imieniu WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że spółka ta jest podstawie powołanej poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału właścicielem: -----

1) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 66 (sześćdziesiąt sześć), o obszarze 0,1778 ha (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy J. Słowackiego nr 3 (trzy) w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim („Nieruchomość 1”), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr SZ1S/00108214/2, w której: -----

- w dziale I-O widnieje jedna wzmianka o wniosku, zarejestrowana dnia 31 marca 2020 roku pod numerem DZ.KW./SZ1S/15640/20/1 – inny wpis w dziale I-O, -----
- w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka Lesznowola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (poprzednik prawny WSD Investment), na podstawie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 24 listopada 2014 roku, -----
- w dziale III widnieją wpisy: -----

(i) nieruchomość wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-847; -----

(ii) nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz ENEA OPERATOR spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu i jej każdorazowego następcy prawnego, z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 0,5 m od osi budowanej sieci, przedstawionej na mapie stanowiącej załącznik do aktu rep. a nr 10157/2019 z dnia 24 września 2019 r., polegającej na prawie do



go  
--  
ie  
ve  
w  
a  
lż  
--  
w  
ie  
ni  
--

korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń energetycznych, umożliwiającym w szczególności władanie, używanie i korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych oraz prawie swobodnego dostępu i dojazdu do tych urządzeń wszelkimi środkami transportu pracowników służb eksploatacyjnych w celu usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwacyjnych, remontowych, wycince ewentualnych zadrzewień i zakrzewień umożliwiającej właściwą obsługę tych urządzeń, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń, oraz wyprowadzania nowych obwodów energetycznych z urządzeń już istniejących. po każdym wejściu na teren obciążonej nieruchomości celem wykonywania uprawnień wynikających z ustanowionej służebności uprawniony zobowiązany jest do uprzątnięcia i przywrócenia stanu poprzedniego zajętej nieruchomości,-----

- w dziale IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów,-----
- ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma.-----

ią  
ie  
--  
56  
at  
J.  
m  
w  
nr  
--  
31  
w  
--

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer SZ1S/00108214/2, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, godz. 10:04, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/20.8/346/2020, identyfikator do weryfikacji dokumentu: daeac560-e8e9-46fb-ad71-ddc9fdb55d30. ---

2) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym **7/48** (siedem łamane przez czterdzieści osiem), o obszarze 0,0231 ha (dwieście trzydzieści jeden metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy Juliusza Słowackiego w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim („Nieruchomość 2”), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **SZ1S/00185968/5**, w której:



--  
A  
y  
m  
tu  
lo  
  
2

w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka Lesznowola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (poprzednik prawny WSD Investment), na podstawie: umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności, sporządzonej dnia 30 grudnia 2011 roku przez Marię Olszewską, notariusz w Szczecinie, za Repertorium A nr 13849/2011 oraz informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 24 listopada 2014 roku,-----

- w dziale III widnieją wpisy:-----

(i) nieodpłatnej, na czas nieokreślony służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu przez teren przedmiotowej działki w odległości 3 metry od lica budynku o adresie ul. Słowackiego 4, tj. na całej szerokości elewacji tylnej tego budynku, na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości objętej księgą

wieczystą nr SZ1S/00027242/5;-----

(ii) nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz ENEA OPERATOR spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu i jej każdorazowego następcy prawnego, z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 0,5 m od osi budowanej sieci, przedstawionej na mapie stanowiącej załącznik do aktu rep. a nr 10157/2019 z dnia 24 września 2019 r., polegającej na prawie do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń energetycznych, umożliwiającym w szczególności władanie, używanie i korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych oraz prawie swobodnego dostępu i dojazdu do tych urządzeń wszelkimi środkami transportu pracowników służb eksploatacyjnych w celu usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwacyjnych, remontowych, wycince ewentualnych zadrzewień i zakrzewień umożliwiającą właściwą obsługę tych urządzeń, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń, oraz wyprowadzania nowych obwodów energetycznych z urządzeń już istniejących. po każdym wejściu na teren obciążonej nieruchomości celem wykonywania uprawnień wynikających z ustanowionej służebności uprawniony zobowiązany jest do uprzątnięcia i przywrócenia stanu poprzedniego zajętej nieruchomości,-----

- w dziale IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów,-----
- ponadto w działach I - IV żadnych wzmianek o wnioskach nie ma.-----

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer SZ1S/00185968/5, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, godz. 10:04, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/20.8/347/2020, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 31f3bdc5-ffde-4f0a-aaed-529cf1e7a874. -----

3) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 7/49 (siedem łamane przez czterdzieści dziewięć), o obszarze 0,0506 ha (pięćset sześć metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy Juliusza Słowackiego w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim („Nieruchomość 3”), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr SZ1S/00185970/2, w której: -----

- w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka Lesznawola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (poprzednik prawny WSD Investment), na podstawie: umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności, sporządzonej dnia 30 grudnia 2011 roku przez Marię Olszewską, notariusz w Szczecinie, za Repertorium A nr 13849/2011 oraz informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 24 listopada 2014 roku, -----



- w dziale III widnieje wpis nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz ENEA OPERATOR spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu i jej każdorazowego następcy prawnego, z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 0,5 m od osi budowanej sieci, przedstawionej na mapie stanowiącej załącznik do aktu rep. a nr 10157/2019 z dnia 24 września 2019 r., polegającej na prawie do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń energetycznych, umożliwiającym w szczególności władanie, używanie i korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych oraz prawie swobodnego dostępu i dojazdu do tych urządzeń wszelkimi środkami transportu pracowników służb eksploatacyjnych w celu usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwacyjnych, remontowych, wycince ewentualnych zadrzewień i zakrzewień umożliwiającej właściwą obsługę tych urządzeń, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń, oraz wyprowadzania nowych obwodów energetycznych z urządzeń już istniejących. po każdym wejściu na teren obciążonej nieruchomości celem wykonywania uprawnień wynikających z ustanowionej służebności uprawniony zobowiązany jest do uprzątnięcia i przywrócenia stanu poprzedniego zajętej nieruchomości,-----
- w dziale IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów,-----
- ponadto w działach I - IV żadnych wzmianek o wnioskach nie ma.-----

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer SZ1S/00185970/2, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, godz. 10:04, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/20.8/348/2020, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 251504e8-5b23-4dff-af08-a02b98f4b16f. -----

Opisane w pkt 1) - 3) powyżej nieruchomości będą zwane dalej łącznie także jako „Nieruchomości Szczecin”. -----

## § 2.

1. Stawiające działające w imieniu i na rzecz Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że spółka ta jest na podstawie powołanej poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału: -----

1) użytkownikiem wieczystym nieruchomości, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 22/6 (dwadzieścia dwa łamane przez sześć) i 5/13 (pięć łamane przez trzynastę), o łącznym obszarze 1,3911 ha (jeden hektar trzy tysiące dziewięćset jedenaście metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznowola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość („Nieruchomość 4”), dla której

Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **WA11/00038514/1**, w której:

- w dziale I-Sp widnieje wpis sposobu korzystania o treści: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 5.12.2089 r. i budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne i użytkowe,
- w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Starosta Piaseczyński, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka Lesznawola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (poprzednik prawny spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie), na podstawie: umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, sporządzonej przez Jacka Nalewajka, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 1838/2007 oraz odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 czerwca 2012 roku, ponadto w dziale tym widnieje jedna wzmianka o wniosku, zarejestrowana dnia 31 lipca 2020 roku pod numerem DZ.KW./WA11/17750/20/1, dotycząca wpisu spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela stanowiącego odrębną nieruchomość budynku, na podstawie powołanych poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału,
- w dziale III widnieją wpisy:

(i) nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, polegającej na zainstalowaniu linii napowietrznej i kablowej średniego napięcia wraz z prawem dostarczania i przesyłu energii elektrycznej oraz ich przebudowy oraz remonty, naprawy, modernizacja, eksploatacja, konserwacja, odbudowa i odnowa wyżej wymienionej infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanej na działkach o nr ew. 22/11, 22/6 oraz 5/13 przy czym ograniczenie wykonywania tego prawa będzie się odnosiło do pasa gruntu o szerokości 2 metrów - długości 54 metry bieżące na działce 22/11, 38 metrów bieżące na działce 22/6 oraz 8 metrów bieżących do działki o nr ew. 5/13 wzdłuż przebiegu opisanej wyżej linii elektroenergetycznej;

(ii) nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, polegającej na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej z ograniczeniem jej wykonywania do terenu działki nr 22/6, na której znajdują się urządzenia elektroenergetyczne w tym urządzenia powiązane: 1.kablowe przyłącze elektroenergetyczne w pasie o długości 7 m szerokości 0,5 m, powierzchnia pasa 3,5 m<sup>2</sup>, 2. złącze kablowo-pomiarowe w pasie o długości 2,6 m szerokości 0,5 m, powierzchnia pasa 1,3 m<sup>2</sup>, polegająca w szczególności na prawie do utrzymywania na niej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, prawie dostępu i dojazdu do nich niezbędnym sprzętem,



ge  
—  
w  
n  
—  
ki,  
go  
n  
ki  
w  
o  
ta,  
go  
ile  
20  
ki  
w  
la  
ch  
—  
—  
na  
na  
z  
az  
z  
i  
iej  
ie  
2  
na  
uż  
—  
3E  
rie  
do  
w  
o  
ro-  
l,3  
n i  
za  
m,  
6

usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, kontroli przeglądów, wymiany, przebudowy, remontu, rozbudowy i demontażu. uprawniony z tytułu służebności po każdorazowych czynnościach i pracach na nieruchomości obciążonej zobowiązany jest przywrócić grunt do stanu pierwotnego. Położenie urządzeń zostało zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu będącego podstawą wpisu,-----

- w dziale IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów,-----
- ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma.-----

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer WA11/00038514/1, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, godz. 10:04, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/20.8/349/2020, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 89ecd4c7-2e05-48e8-b2c4-7b5705498ccc. —

2) użytkownikiem wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: **22/5** (dwadzieścia dwa łamane przez pięć), o obszarze 0,6105 ha (sześć tysięcy sto pięć metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość („Nieruchomość 5”), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **WA11/00038544/0**, w której: -----

- w dziale I-Sp widnieje wpis sposobu korzystania o treści: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 5.12.2089 r. i budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne i użytkowe, -----



w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka Lesznówola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (poprzednik prawny spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie), na podstawie: umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, sporządzonej przez Jacka Nalewajka, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 1838/2007 oraz odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 czerwca 2012 roku, ponadto w dziale tym widnieje jedna wzmianka o wniosku, zarejestrowana dnia 31 lipca 2020 roku pod numerem DZ.KW./WA11/17748/20/1, dotycząca wpisu spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela stanowiącego odrębną nieruchomość budynku, na podstawie powołanych poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału, -----

- w dziale III widnieje wpis roszczeń z umowy dzierżawy zawartej w dniu 18.01.2016R., w formie aktu notarialnego: Rep. A. 156/2016, na rzecz spółki Lesznawolskie Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznawoli, -----
- w dziale IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów, -----
- ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma. -----

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer WA11/00038544/0, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, godz. 10:04, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/20.8/350/2020, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 21f7f87c-7fb1-4a8a-8458-cd7e7f17fd0b. -----

3) użytkownikiem wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: **22/14** (dwadzieścia dwa łamane przez czternaście), o obszarze 2,1228 ha (dwa hektary jeden tysiąc dwieście dwadzieścia osiem metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznawola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość („Nieruchomość 6”), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **WA11/00038646/5**, w której: -----

- w dziale I-Sp widnieje wpis sposobu korzystania o treści: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 5.12.2089 r. i budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne i użytkowe, -----
- w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka Lesznawola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (poprzednik prawny spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie), na podstawie umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, sporządzonej przez Jacka Nalewajka, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 1838/2007 oraz odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 czerwca 2012 roku, ponadto w dziale tym widnieje jedna wzmianka o wniosku, zarejestrowana dnia 31 lipca 2020 roku pod numerem DZ.KW./WA11/17753/20/1 dotycząca wpisu spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela stanowiącego odrębną nieruchomość budynku, na podstawie powołanych poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału, -----
- w dziale III widnieje wpis nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony



służebności przesyłu, na rzecz PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, polegającej na zainstalowaniu linii napowietrznej i kablowej średniego napięcia wraz z prawem dostarczania i przesyłu energii elektrycznej oraz ich przebudowy oraz rozbudowy a także dostępu w celu wykonywania czynności związanych z remontami, naprawami, modernizacją, eksploatacją, konserwacją, odbudową i odnową wyżej wymienionej infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanej na działkach o nr ew. 22/11, 22/6 oraz 5/13 przy czym ograniczenie wykonywania tego prawa będzie się odnosiło do pasa gruntu o szerokości 2 metrów - długości 54 metry bieżące na działce 22/11, 38 metrów bieżące na działce 22/6 oraz 8 metrów bieżących do działki o nr ew. 5/13 wzdłuż przebiegu opisanej wyżej linii elektroenergetycznej, -----

- w dziale IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów, -----
- ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma. -----

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer WA11/00038646/5, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, godz. 10:05, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/20.8/351/2020, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 18679f0d-c5ae-4c9e-b5b3-95b19510b95. ---

4) użytkownikiem wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: 22/3 (dwadzieścia dwa łamane przez trzy), o obszarze 0,6078 ha (sześć tysięcy siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość („Nieruchomość 7”), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA11/00031666/2, w której: -----



w dziale I-Sp widnieje wpis sposobu korzystania o treści: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 5.12.2089 r. i budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne i użytkowe, -----

w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka Lesznówola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (poprzednik prawny spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie), na podstawie: umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, sporządzonej przez Jacka Nalewajka, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 1838/2007 oraz odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 czerwca 2012 roku, ponadto w dziale tym widnieje jedna wzmianka o wniosku, zarejestrowana dnia 31 lipca 2020 roku pod numerem DZ.KW./WA11/17746/20/1, dotycząca wpisu spółki Zielone Zamienie Spółka



z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela stanowiącego odrębną nieruchomość budynku, na podstawie powołanych poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału, \_\_\_\_\_

- w działach III i IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów, \_\_\_\_\_
- ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma. -----

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer WA11/00031666/2, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, godz. 10:05, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/20.8/352/2020, identyfikator do weryfikacji dokumentu: b4ee990e-f4e5-4fbc-8f1f-a972ad3bb590. ----

5) użytkownikiem wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: **22/11** (dwadzieścia dwa łamane przez jedenaście), o obszarze 2,0116 ha (dwa hektary sto szesnaście metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonej w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznowola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość („Nieruchomość 8”), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **WA11/00031667/9**, w której: -----

- w dziale I-Sp widnieje wpis sposobu korzystania o treści: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 5.12.2089 r. i budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne i użytkowe, \_\_\_\_\_
- w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka pod firmą Lesznowola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (poprzednik prawny spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie), na podstawie: umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, sporządzonej przez Jacka Nalewajkę, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 1838/2007 oraz odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 czerwca 2012 roku, ponadto w dziale tym widnieje wzmianka o wniosku, zarejestrowana dnia 31 lipca 2020 roku pod numerem DZ.KW./WA11/17749/20/1, dotycząca wpisu spółki Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela stanowiącego odrębną nieruchomość budynku, na podstawie powołanych poniżej Uchwały o Podziale oraz Planu Podziału, \_\_\_\_\_
- w działach III widnieje wpis nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności przesyłu, na rzecz PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie,

a  
c  
i  
-  
s  
0  
4  
c  
i  
),  
-  
o  
o  
u  
e  
z  
ic  
g  
-  
N  
ia  
-  
lk  
ic  
ia  
ci  
W  
o  
a  
o  
fe  
id  
ie  
ie  
ia  
le  
-  
y  
e,  
10

polegającej na zainstalowaniu linii napowietrznej i kablowej średniego napięcia wraz z prawem dostarczania i przesyłu energii elektrycznej oraz ich przebudowy oraz rozbudowy a także dostępu w celu wykonywania czynności związanych z remontami, naprawami, modernizacją, eksploatacją, konserwacją, odbudową i odnową wyżej wymienionej infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanej na działkach o nr ew. 22/11, 22/6 oraz 5/13 przy czym ograniczenie wykonywania tego prawa będzie się odnosiło do pasa gruntu o szerokości 2 metrów - długości 54 metry bieżące na działce 22/11, 38 metrów bieżące na działce 22/6 oraz 8 metrów bieżących do działki o nr ew. 5/13 wzdłuż przebiegu opisanej wyżej linii elektroenergetycznej, \_\_\_\_\_

- w dziale IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów, \_\_\_\_\_
- ponadto w działach I - IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma. \_\_\_\_\_

Na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer WA11/00031667/9, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, godz. 10:06, samodzielnie wydrukowany, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędowa i podpis upoważnionego pracownika, sygn. wniosku: EUKW/20.8/353/2020, identyfikator do weryfikacji dokumentu: fa63d573-0247-4201-9588-69595a181e1e. ---

Opisane w pkt 1) - 5) powyżej nieruchomości będą zwane dalej łącznie także jako „Nieruchomości Zamienie”. \_\_\_\_\_

### §3.

Stawające działające w imieniu i na rzecz WSD Investment oraz Zielone Zamienie oświadczają dalej, że: \_\_\_\_\_

- a) na podstawie Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: Lesznówola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2020 roku, zaprotokołowanej przez Joannę Deczkowską - notariusz w Warszawie za numerem Repertorium A tutejszej kancelarii 3798/2020 został dokonany podział spółki pod firmą: Lesznówola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, poprzez wydzielenie i przeniesienie części majątku w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa na spółki nowo zawiązane, w tym między innymi na spółkę Zielone Zamienie oraz na spółkę WSD Investment („Uchwała o Podziale”). -----

Zgodnie treścią planu podziału stanowiącym załącznik do Uchwały o Podziale („Plan Podziału”), podział spółki Lesznówola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (jako Spółki Dzielonej) przez wydzielenie, nastąpił w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa, jaki między innymi stanowią: -----



- Pion Zielone Zamienie (dalej: „Pion 1”) - obejmujący między innymi Nieruchomości Zamienie, w związku z czym spółka Zielone Zamienie nabyła Nieruchomości Zamienie w miejsce spółki Lesznowola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,-----
- Pion Inwestycji Komercyjnych (dalej: „Pion 3”) - obejmujący między innymi Nieruchomości Szczecin, w związku z czym spółka WSD Investment nabyła Nieruchomości Szczecin w miejsce spółki Lesznowola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,-----
- b) Nieruchomości Zamienie ani Nieruchomości Szczecin nie są obciążone, innymi niż wyżej opisane służebnościami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami, prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,-----
- c) dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie stanowi obciążenia całości lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kodeksu cywilnego,-----
- d) zgodnie z treścią Umowy spółki WSD Investment oraz Umowy spółki Zielone Zamienie na złożenie niniejszego oświadczenia nie jest wymagana zgoda żadnego z organów tych spółek,-----
- e) WSD Investment ani Zielone Zamienie nie zalegają z zapłatą należności podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia Nieruchomości Zamienie lub Nieruchomości Szczecin hipoteką przymusową - stosownie do art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa.-----

#### §4.

1. Stawające, działające w imieniu i na rzecz spółki Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz w imieniu i na rzecz spółki WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:-----
  - a) zarząd spółki pod firmą **White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 292881** (dalej jako „White Stone Development”, „Emitent”) w dniu 4 sierpnia 2020 roku podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii D oraz Propozycji Nabycia Obligacji Serii D emitowanych przez White Stone Development, zgodnie z którą Emitent zamierza wyemitować do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii

oznaczonej literą D, o charakterze dłużnym, nie posiadających postaci dokumentu, dla których celem emisji jest pozyskanie środków finansowych na rozwój działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej Grupy Emitenta („Obligacje”);

- b) warunki emisji Obligacji („Warunki Emisji”) zostały określone w Załączniku nr 1 do Propozycji Nabycia Obligacji Serii D emitowanych przez White Stone Development;
- c) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia), odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:  $O = N \times Opr \times (LD/365)$ , gdzie O oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, Opr oznacza Stopę Procentową, N oznacza wartość nominalną jednej Obligacji, zaś LD oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego, który zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego;

- d) wykup Obligacji zostanie dokonany w dniu 21 sierpnia 2023 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację; zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji wykup nastąpi poprzez uznanie rachunku pieniężnego wskazanego przez obligatariusza należną kwotą; niezależnie od powyższego, Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji; Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariusza, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji;
- e) w pkt 11 Warunków Emisji określono między innymi, że w celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji zostanie ustanowiona hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach Szczecin i Nieruchomościach Zamienie, przy czym hipoteka zostanie ustanowiona do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych obligacji i zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, wykonującego



obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy („Hipoteka”); \_\_\_\_\_

- f) zgodnie z treścią powołanej pod lit. h) poniżej umowy wierzytelności zabezpieczone, oznaczają wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, \_\_\_\_\_
- g) funkcja administratora hipoteki przy emisji Obligacji została powierzona spółce pod firmą Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, NIP: 5252569133, REGON: 146936694), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS za numerem KRS 583564 („Administrator Hipoteki”), na podstawie okazanej umowy o ustanowienie administratora hipoteki z dnia 4 sierpnia 2020 roku, zawartej pomiędzy Administratorem Hipoteki a Emitentem; Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, stosownie do treści art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. \_\_\_\_\_

#### § 5.

Stawające, działające w imieniu i na rzecz spółki Zielone Zamienie oraz w imieniu i na rzecz spółki WSD Investment oświadczają, że: \_\_\_\_\_

- 1) spółka WSD Investment **ustanawia** na: \_\_\_\_\_
- (i) opisanej powyżej Nieruchomości 1, objętej księgą wieczystą nr **SZ1S/00108214/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, \_\_\_\_\_
- (ii) opisanej powyżej Nieruchomości 2, objętej księgą wieczystą nr **SZ1S/00185968/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, \_\_\_\_\_
- (iii) opisanej powyżej Nieruchomości 3, objętej księgą wieczystą nr **SZ1S/00185970/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, \_\_\_\_\_
- 2) spółka Zielone Zamienie **ustanawia**, na: \_\_\_\_\_
- (i) opisanej powyżej Nieruchomości 4, objętej księgą wieczystą nr **WA11/00038514/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, \_\_\_\_\_

- (ii) opisanej powyżej Nieruchomości 5, objętej księgą wieczystą nr **WA1I/00038544/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, \_\_\_\_\_
- (iii) opisanej powyżej Nieruchomości 6, objętej księgą wieczystą nr **WA1I/00038646/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, \_\_\_\_\_
- (iv) opisanej powyżej Nieruchomości 7, objętej księgą wieczystą nr **WA1I/00031666/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, \_\_\_\_\_
- (v) opisanej powyżej Nieruchomości 8, objętej księgą wieczystą nr **WA1I/00031667/9** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, \_\_\_\_\_

**hipotekę umowną łączną do kwoty 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz administrator hipoteki – spółki pod firmą Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 4 sierpnia 2020 roku,** \_\_\_\_\_

w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, tj. spółki White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z emisji do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), \_\_\_\_\_

które zostaną wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 sierpnia 2020 roku w przedmiocie emisji obligacji serii D, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunkach Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, \_\_\_\_\_

których wykup nastąpi w dniu 21 sierpnia 2023 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji; \_\_\_\_\_

Administrator hipoteki zostanie ujawniony w dziale IV powołanych wyżej ksiąg wieczystych jako wierzyciel hipoteczny. \_\_\_\_\_



Wysokość wierzytelność zabezpieczonej niniejszą hipoteką na dzień dzisiejszy jest nie ustalona. \_\_\_\_\_

§ 5.

Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi Emitent. \_\_\_\_\_

§ 6.

Wypisy niniejszego aktu wydawać można Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki. \_\_\_\_\_

§ 7.

W związku ze złożeniem niniejszego oświadczenia oraz na podstawie załączonych dokumentów, Stawające, działające w imieniu spółki Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz w imieniu spółki WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wnoszą, aby notariusz - działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie - dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do: \_\_\_\_\_

1) Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych \_\_\_\_\_

2) Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych \_\_\_\_\_

wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądania: \_\_\_\_\_

a) wpisu w działach II ksiąg wieczystych nr SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2 własności na rzecz spółki WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 386659257), w miejsce spółki pod firmą Lesznówola spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, \_\_\_\_\_

b) wpisu w działach IV ksiąg wieczystych nr SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, WA1I/00038514/1, WA1I/00038544/0, WA1I/00038646/5, WA1I/00031666/2, WA1I/00031667/9: \_\_\_\_\_

hipoteki umownej łącznej do kwoty 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz administrator hipoteki - spółki pod firmą Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 4 sierpnia 2020 roku, \_\_\_\_\_

w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, tj. spółki White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z emisji do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł



(jeden tysiąc złotych) każda, łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), \_\_\_\_\_

które zostaną wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 sierpnia 2020 roku w przedmiocie emisji obligacji serii D, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunkach Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, \_\_\_\_\_

których wykup nastąpi w dniu 21 sierpnia 2023 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji. \_\_\_\_\_

**Stawający podaje adres do doręczeń dla administratora hipoteki:** \_\_\_\_\_

Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Sp.k. z siedzibą w Warszawie \_\_\_\_\_

ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa. \_\_\_\_\_

#### § 7.

Notariusz pouczył Stawające o treści: \_\_\_\_\_

- art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, \_\_\_\_\_

- art. 69 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. \_\_\_\_\_

**KOSZTY WYNOSZĄ:** \_\_\_\_\_

- podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie roszczeń o nieustalonej wysokości, na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych \_\_\_\_\_ 19,00 zł

- tytułem opłaty sądowej - na podstawie art. 42 ust. 1 i art. 45 ust. 3 z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ----- 800,00 zł
- opłata sądowa pobrana od Wnioskodawcy przy niniejszym akcie zostanie zapisana w Repertorium A pod numerem właściwym dla wniosku wieczystoksięgowego. -----
- takse notarialną od ustanowienia hipoteki przez WSD Investment na podstawie §§ 3, 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 3.000,00 zł
- tytułem podatku VAT - 23% od kwoty 3.000,00 złotych - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku ----- 690,00 zł
- takse notarialną od ustanowienia hipoteki przez Zielone Zamienie na podstawie §§ 3, 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 3.000,00 zł
- tytułem podatku VAT - 23% od kwoty 3.000,00 złotych - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku ----- 690,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów złożenia wniosku wieczystoksięgowego w wysokości 246,00 zł brutto na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej oraz kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich. -----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Na oryginale właściwe podpisy,

Wypis ten wydano Stawającym

Repertorium A Nr 8439 / 2020

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 108,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług ----- 24,84 zł

Kwota należna: ----- 132,84 zł

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2020 roku,



*Próty taksy*  
**NOTARIUSZ**



Oświadczenie o poddaniu się egzekucji WSD Investment

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska  
Sylwia Dolega Piotr Łaski  
NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA  
00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5  
Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62  
laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 8443 /2020

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego sierpnia dwa tysiące dwudziestego roku (20-08-2020), przed Piotrem Łaskim – notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do lokalu biurowego położonego w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2B, stały się: -----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,
2. ANNA Maria SUCHODOLSKA, I

działające, jako członkinie Zarządu, uprawnione do łącznej reprezentacji, w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **WSD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 386659257, NIP: 5213902870), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 851956 („Spółka”)**, co potwierdza okazana przy akcie niniejszym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, której wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu ani pieczęci. -----

Stawające działające w imieniu Spółki oświadczają, że nie zachodzą okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji Spółki, stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległ zmianie, a Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, bądź upadłości. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane nie wynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających. -----

OŚWIADCZENIE



## O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

### §1.

1. Stawające działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:-

- a) zarząd spółki pod firmą **White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 292881** (dalej jako „**White Stone Development**”, „**Emitent**”) w dniu 4 sierpnia 2020 roku podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii D oraz Propozycji Nabycia Obligacji Serii D emitowanych przez White Stone Development, zgodnie z którą Emitent zamierza wyemitować do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą D, o charakterze dłużnym, nie posiadających postaci dokumentu, dla których celem emisji jest pozyskanie środków finansowych na rozwój działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej Grupy Emitenta („**Obligacje**”); -----
- b) warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”) zostały określone w Załączniku nr 1 do Propozycji Nabycia Obligacji Serii D emitowanych przez White Stone Development; -----
- c) w pkt 11 Warunków Emisji określono między innymi, że w celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji zostanie ustanowienia hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach Szczecin i Nieruchomościach Zamienie (zgodnie z definicją w Warunkach Emisji), przy czym hipoteka zostanie ustanowiona do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych obligacji i zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, wykonującego obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy; -----
- d) wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, WSD Investment zobowiązało się złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z ograniczeniem do przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji,

łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta.

**§ 2.**

Stawające działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na: -----

- 1) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 66 (sześćdziesiąt sześć), o obszarze 0,1778 ha (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy J. Słowackiego nr 3 (trzy) w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr SZ1S/00108214/2, -----
- 2) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 7/48 (siedem łamane przez czterdzieści osiem), o obszarze 0,0231 ha (dwieście trzydzieści jeden metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy Juliusza Słowackiego w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr SZ1S/00185968/5, -----
- 3) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 7/49 (siedem łamane przez czterdzieści dziewięć), o obszarze 0,0506 ha (pięćset sześć metrów kwadratowych), z obrębu 1010, Śródmieście 10, położonej przy ulicy Juliusza Słowackiego w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr SZ1S/00185970/2, -----

spółka WSD Investment dnia 20 sierpnia 2020 roku na podstawie aktu notarialnego - oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zarejestrowanego pod numerem Repertorium A 8435/2020 -----

ustanowiła na rzecz administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 4 sierpnia 2020 roku, -----

hipotekę umowną łączną do kwoty 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), -----

w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, tj. spółki White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z emisji do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), -----



obejmującej wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta („Hipoteka”). -----

Hipoteka ta zostanie wpisana w działach IV ksiąg wieczystych nr SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2. -----

### § 3.

Stawające działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej obligatariuszom, na których rzecz, lecz w imieniu własnym działa administrator hipoteki – spółka pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON 146936694), w szczególności obejmujące wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji serii D, w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, poddają spółkę WSD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 punkt 6) kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) z obciążonych Hipoteką Nieruchomości, objętych księgami wieczystymi nr SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2, zobowiązując Spółkę do jej zapłaty na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON 146936694). -----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku, jest nadanie - za pomocą przesyłki rejestrowanej (przesyłka rejestrowana w rozumieniu art. 3 pkt 23 i art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania, pisemnego wezwania Spółki do zapłaty z podpisami urzędowo poświadczonymi, zawierającego oświadczenie administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON 146936694) o wystąpieniu podstaw żądania określonej - należnej i wymagalnej - sumy pieniężnej i w związku z tym wzywającym do wykonania obowiązku zapłaty we wskazanym tam terminie. -----

Stawający oświadczają, że administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (REGON 146936694) jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy, w stosunku do całości lub dowolnej części



należności, przy czym jeżeli administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694)** zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu.

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie do dnia 31 grudnia 2024 roku.

**§4.**

Koszty tego aktu ponosi Spółka.

**§ 5.**

Wypisy tego aktu wydawać należy również Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń.

**§6.**

Notariusz poinformował o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego.

**KOSZTY WYNOSZĄ:**

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §§ 3, 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----5.000,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 5.000,00 zł na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług -1.150,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich.

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Na oryginale właściwe podpisy.

Wypis ten wydano Spółce

Repertorium A Nr 8445 / 2020

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----30,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług -----6,90 zł

Kwota należna: -----36,90 zł

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2020 roku.



Piotr Łaski  
NOTARIUSZ

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Zielone Zamienie

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska  
Sylvia Dolega Piotr Łaski  
NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA  
00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5  
Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62  
laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 8446 /2020

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego sierpnia dwa tysiące dwudziestego roku (20-08-2020), przed Piotrem Łaskim – notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do lokalu biurowego położonego w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2B, stawily się:-----

1. KATARZYNA Maria SZYMBORSKA,
2. ANNA Maria SUCHODOLSKA,

działające, jako członkinie Zarządu, uprawnione do łącznej reprezentacji, w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **Zielone Zamienie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 386421538, NIP: 5213900262), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 844799 („Spółka”)**, co potwierdza okazana przy akcie niniejszym informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 20 sierpnia 2020 roku, której wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagający podpisu ani pieczęci.-----

Stawające działające w imieniu Spółki oświadczają, że nie zachodzą okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji Spółki, stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległ zmianie, a Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, bądź upadłości.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane nie wynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających.-----

OŚWIADCZENIE

## O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

### § 1.

1. Stawające działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:--

- a) zarząd spółki pod firmą **White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 292881** (dalej jako „**White Stone Development**”, „**Emitent**”) w dniu 4 sierpnia 2020 roku podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii D oraz Propozycji Nabycia Obligacji Serii D emitowanych przez White Stone Development, zgodnie z którą Emitent zamierza wyemitować do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą D, o charakterze dłużnym, nie posiadających postaci dokumentu, dla których celem emisji jest pozyskanie środków finansowych na rozwój działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej Grupy Emitenta („**Obligacje**”); -----
- b) warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”) zostały określone w Załączniku nr 1 do Propozycji Nabycia Obligacji Serii D emitowanych przez White Stone Development; -----
- c) w pkt 11 Warunków Emisji określono między innymi, że w celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji zostanie ustanowienia hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach Szczecin i Nieruchomościach Zamienie (zgodnie z definicją w Warunkach Emisji), przy czym hipoteka zostanie ustanowiona do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych obligacji i zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, wykonującego obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy -----
- d) wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, Zielone Zamienie zobowiązało się złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z ograniczeniem do przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, -----



łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta.

§ 2.

Stawające działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na: -----

- 1) prawie użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 22/6 (dwadzieścia dwa łamane przez sześć) i 5/13 (pięć łamane przez trzynaście), o łącznym obszarze 1,3911 ha (jeden hektar trzy tysiące dziewięćset jedenaście metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonego w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz prawie własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA11/00038514/1, -----
- 2) prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: 22/5 (dwadzieścia dwa łamane przez pięć), o obszarze 0,6105 ha (sześć tysięcy sto pięć metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonego w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz prawie własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA11/00038544/0, -----
- 3) prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: 22/14 (dwadzieścia dwa łamane przez czternaście), o obszarze 2,1228 ha (dwa hektary jeden tysiąc dwieście dwadzieścia osiem metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonego w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz prawie własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA11/00038646/5, -----
- 4) prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: 22/3 (dwadzieścia dwa łamane przez trzy), o obszarze 0,6078 ha (sześć tysięcy siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), z obrębu 0032, Zakłady Zamienie, położonego w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz prawie własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA11/00031666/2, -----
- 5) prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym: 22/11 (dwadzieścia dwa łamane przez jedenaście), o obszarze 2,0116 ha (dwa hektary sto szesnaście metrów kwadratowych), z

obrzebu 0032, Zakłady Zamienie, położonego w miejscowości Zakłady Zamienie, gminie Lesznowola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim oraz prawie własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA11/00031667/9, -----

spółka Zielone Zamienie dnia 20 sierpnia 2020 roku na podstawie aktu notarialnego - oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zarejestrowanego pod numerem Repertorium A 8435/2020 -----

ustanowiła na rzecz administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 4 sierpnia 2020 roku, -----

hipotekę umowną łączną do kwoty 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), -----

w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, tj. spółki White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z emisji do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), -----

obejmującej wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta („Hipoteka”); ---

Hipoteka ta zostanie wpisana w działach IV ksiąg wieczystych nr WA11/00038514/1, WA11/00038544/0, WA11/00038646/5, WA11/00031666/2, WA11/00031667/9, -----

### § 3.

Stawające działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: Zielone Zamienie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, oświadczają, że w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej obligatariuszom, na których rzecz, lecz w imieniu własnym działa administrator hipoteki - spółka pod firmą Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694), w szczególności obejmujące wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji serii D, w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, poddają spółkę Zielone Zamienie spółka z



ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 punkt 6) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) z obciążonych Hipoteką Nieruchomości, objętych księgami wieczystymi nr WA11/00038514/1, WA11/00038544/0, WA11/00038646/5, WA11/00031666/2, WA11/00031667/9, zobowiązując Spółkę do jej zapłaty na rzecz Administratora Hipoteki - spółki pod firmą Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694), i obciążonych Hipoteką.-----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku, jest nadanie - za pomocą przesyłki rejestrowanej (przesyłka rejestrowana w rozumieniu art. 3 pkt 23 i art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania, pisemnego wezwania Spółki do zapłaty z podpisami urzędowo poświadczonymi, zawierającego oświadczenie administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694)** o wystąpieniu podstaw żądania określonej - należnej i wymagalnej - sumy pieniężnej i w związku z tym wzywającym do wykonania obowiązku zapłaty we wskazanym tam terminie. -----

Stawający oświadczają, że administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694)** jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli administratora hipoteki - tj. spółki pod firmą **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 146936694)** zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu.

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie do dnia 31 grudnia 2024 roku.-----



§4.

Koszty tego aktu ponosi Spółka.-----

§ 5.

Wypisy tego aktu wydawać należy również Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń.-----

§6.

Notariusz poinformował o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego.-----



KOSZTY WYNOSZĄ:-----

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §§ 3, 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----5.000,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 5.000,00 zł na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług -1.150,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich. -----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Na oryginale właściwe podpisy.

Wypis ten wydano Spółce

Repertorium A Nr 8448 / 2020

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----30,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy o podatku od towarów i usług -----6,90 zł

Kwota należna: -----36,90 zł

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2020 roku.



Piotr Łaski  
NOTARIUSZ



## 8.6. Umowy z Administratorem Hipoteki



---

### UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

---

zawarta w dniu 4 sierpnia 2020 roku

pomiędzy

**WHITE STONE DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

z siedzibą w Warszawie

jako Emitentem

oraz

**SPACZYŃSKI, SZCZEPANIAK I WSPÓLNICY SP.K.**

z siedzibą w Warszawie

jako Administratorem Hipoteki

Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Sp.k.

Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa

tel. +48 22 455 87 00  
fax. +48 22 455 87 01  
warszawa@ssw.pl

ul. Mielżyńskiego 14  
61-725 Poznań

tel. +48 61 625 16 00  
fax. +48 61 625 16 01  
poznan@ssw.pl

[www.ssw.pl](http://www.ssw.pl)

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
pod numerem KRS 583564. NIP 525-256-91-33.

## UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Niniejsza umowa o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń (zwana dalej „Umową”) została zawarta w Warszawie w dniu 4 sierpnia 2020 roku pomiędzy:

- (1) **White Stone Development** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596 (zwaną dalej „Emitentem” lub „Spółką”);  
oraz
- (2) **Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Sp.k.** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000583564, NIP: 5252569133, REGON: 146936694 (zwaną dalej „Administratorem Hipoteki”, „Administratorem Zabezpieczeń” lub „Administratorem”).

Emitent oraz Administrator Hipoteki zwani są w dalszej części Umowy łącznie „Stronami”, a każdy z nich z osobna zwany jest „Stroną”.

## PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

- (1) Na mocy uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 sierpnia 2020 roku, Emitent zamierza wyemitować obligacje serii D o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, do łącznej kwoty 25.000.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia pięć milionów złotych) („Obligacje”).
- (2) Obligacje zostaną wyemitowane jako obligacje zabezpieczone.
- (3) Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione przez spółki **WSD Investment** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000851956, NIP: 5213902870, REGON: 386659257 (zwaną dalej „WSD Investment”) i **Zielone Zamienie** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000844799, NIP: 5213900262, REGON: 386421538 (zwaną dalej „Zielone Zamienie”).
- (4) WSD Investment oraz Zielone Zamienie ustanowią zabezpieczenie Obligacji w formie hipoteki umownej łącznej na Nieruchomościach („Hipoteka”) wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z ograniczeniem do przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji.

- (5) WSD Investment ustanowi zabezpieczenie Obligacji w formie cesji – przeniesienia praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń, w związku z czym WSD Investment zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Nieruchomości („Cesja”).
- (6) Zgodnie z dokumentacją emisji Obligacji, w celu administrowania zabezpieczeniami ustanowionymi na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, ma zostać powołany administrator hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach) oraz administrator zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach), będący podmiotem trzecim w stosunku do Emitenta.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

# 1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

## 1.1. Definicje

W niniejszej Umowie, następujące pisane wielką literą terminy i wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

„Administrator”, „Administrator Zabezpieczeń” lub „Administrator Hipoteki” posiada znaczenie określone w komparacji Umowy.

„Agent Emisji” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

„Cesja” ma znaczenie nadane w Punkcie (5) Preambuły.

„Dokumenty Zabezpieczeń” oznaczają wszelkie dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia w tym w szczególności oświadczenie WSD Investment oraz Zielone Zamienie o ustanowieniu Hipoteki oraz umowę Cesji.

„Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi normalną działalność operacyjną.

„Emitent” posiada znaczenie określone w komparacji Umowy.

„Hipoteka” ma znaczenie nadane w Punkcie (4) Preambuły.

„Informacje Poufne” mają znaczenie nadane w Punkcie 9 niniejszej Umowy.

„Instrukcja” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.1.1 niniejszej Umowy.

„Nieruchomości” oznacza łącznie Nieruchomość Zamienie oraz Nieruchomość Szczecin.

„Nieruchomość Szczecin” oznacza zespół nieruchomości gruntowych położonych w Szczecinie, powiat m. Szczecin, województwo zachodniopomorskie, stanowiące własność WSD Investment, w skład której wchodzi poniższe nieruchomości:

Nr działki	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Powierzchnia użytkowa budynku (m2)	Wycena wg operatu (w tys. zł)
66	SZ1S/00108214/2	1778	811,29	8 459
7/48	SZ1S/00185968/5	231	nie dotyczy	1 033



7/49	SZ1S/00185970/ 2	506	nie dotyczy	472
<b>RAZEM</b>		<b>2515</b>		<b>9 964</b>

„Nieruchomość Zamienie” oznacza zespół nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Zamienie, gmina Lesznów, powiat piaseczyński stanowiące własność Zielonego Zamienia, w skład, której wchodzi poniższe nieruchomości:

Nr działki	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena wg operatu (w tys. zł)
5/13	WA11/00038514/1	7 153	3 641
22/6		6 758	3 440
22/3	WA11/00031666/2	6 078	3 094
22/5	WA11/00038544/0	6 105	3 107
22/11	WA11/00031667/9	20 116	10 239
22/14	WA11/00038646/5	21 228	10 805
<b>Razem</b>		<b>67 438</b>	<b>34 326</b>

„Obligacje” posiadają znaczenie określone w Punkcie (1) Preambuły.

„Obligatariusz” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji.

„Roszczenia” mają znaczenie nadane w Punkcie 3.6 niniejszej Umowy.

„PLN” oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej.

„Spółka” ma znaczenie określone w komparacji Umowy.

„Strona” ma znaczenie określone w komparacji Umowy.

„Świadczenie” ma znaczenie nadane w Punkcie 3.6 niniejszej Umowy.

„Umowa” oznacza niniejszą umowę, wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

„Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208) lub inny akt prawny, który tę ustawę zmienia lub zastąpi.

„Wierzytelności Zabezpieczone” oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta).

„WSD Investment” oznacza spółkę działającą pod firmą WSD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział

Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000851956, NIP: 5213902870, REGON: 386659257.

„Wynagrodzenie Godzinowe” ma znaczenie nadane w Punkcie 4.2 niniejszej Umowy.

„Zabezpieczenia” oznacza Hipotekę oraz Cesję.

„Zalecenie” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.2.1 niniejszej Umowy.

„Zawiadomienie” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.3.1 niniejszej Umowy.

„Zielone Zamienie” ma znaczenie nadane w Punkcie (3) Preambuły.

## 1.2. Wykładnia

1.2.1. O ile niniejsza Umowa nie stanowi inaczej, odniesienia w niniejszej Umowie do:

- (a) „Emitenta”, „Administradora” obejmują również ich następców prawnych, dozwolonych cesjonariuszy i dozwolonych beneficjentów przeniesienia;
- (b) niniejszej Umowy, innej umowy lub dokumentu stanowią odniesienia do tej umowy lub dokumentu wraz z późniejszymi zmianami;

1.2.2. Nagłówki i Punkty zostały wprowadzone dla ułatwienia posługiwania się nimi;

1.2.3. liczba pojedyncza obejmuje liczbę mnogą i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej;

## 2. ZABEZPIECZENIA

### 2.1. Zobowiązanie Emitenta

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że do czasu wykupu Obligacji:

- 2.1.1. podejmie lub spowoduje podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta, WSD Investment, Zielone Zamienie oraz Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz, aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji;
- 2.1.2. na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona (lub spowoduje wykonanie) niezbędne czynności, których Administrator zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Zabezpieczeń;
- 2.1.3. zawiadomi Administratora o wszelkich zgłoszonych na piśmie roszczeniach osób trzecich na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych) względem jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, WSD Investment, Zielone Zamienie lub Nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, w tym o każdym wszczęciu egzekucji, pod rygorem odpowiedzialności za szkody poniesione przez Obligatariuszy w związku z brakiem powyższego zawiadomienia w powyższym terminie;
- 2.1.4. niezwłocznie zawiadomi Administratora o:
  - (a) złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;



- (b) zaprzestaniu regulowania zobowiązań przez Emitenta, WSD Investment lub Zielone Zamienie, pod warunkiem, że taki stan utrzymuje się co najmniej przez 30 dni i odnosi się do zobowiązania na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
  - (c) wystąpieniu przez podmiot trzeci przeciwko Emitentowi, WSD Investment lub Zielone Zamienie z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
  - (d) wytoczeniu wobec Emitenta, WSD Investment lub Zielone Zamienie powództwa lub wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
  - (e) nałożeniu na Emitenta, WSD Investment lub Zielone Zamienie publicznoprawnego obowiązku majątkowego (na podstawie ostatecznej decyzji w zakresie zobowiązań podatkowych, opłaty administracyjnej, grzywny, opłaty karnej lub innego tego typu zobowiązania) o wartości nie niższej niż 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z brakiem wykonania przez Emitenta powyższych zobowiązań;
- 2.1.5. w przypadku otwarcia likwidacji Emitenta, WSD Investment lub Zielone Zamienie, Emitent zawiadomi Administratora o rozpoczęciu likwidacji;
- 2.1.6. niezwłocznie będzie zawiadamiać Administratora o zdarzeniach lub okolicznościach mogących wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na Zabezpieczenia;
- 2.1.7. niezwłocznie będzie udzielać Administratorowi, na jego każde pisemne żądanie, informacji dotyczących Zabezpieczeń lub przedmiotów Zabezpieczeń w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy;
- 2.2. Uprawnienia oraz zobowiązania Administratora
- 2.2.1. Administrator zostaje niniejszym ustanowiony administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Cesji.
- 2.2.2. Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
- (a) zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych i do wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
  - (b) wykonywania praw i obowiązków Administratora wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;
  - (c) podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;

- (d) dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych;
  - (e) informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję ustanowionych Zabezpieczeń.
- 2.2.3. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu (zaspokojeniu) Wierzytelności Zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń, Administrator przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń.
- 2.2.4. Administrator jest uprawniony do zaspokojenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
- 2.2.5. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony zobowiązują się ze sobą współdziałać w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, Administrator przekazał obowiązki Administratora podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.
- 2.3. Zaspokojenie roszczeń z ustanowionych Zabezpieczeń
- 2.3.1. Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy poprzez egzekucję Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.
- 2.3.2. Administrator może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu terminu 7 dni na podjęcie stosownych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 2.3.3. Administrator, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
- 2.3.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń (po uwzględnieniu kosztów związanych z tą egzekucją) będzie:
- (a) równa kwocie niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych;

- (b) wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator przekazuje nadwyżkę na rachunek wskazany przez Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 2.3.6 Umowy;
  - (c) niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 2.3.5. Administrator będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej z Obligacji. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
- (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
  - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
  - (c) należność główna z Obligacji.
- 2.3.6. W pierwszej kolejności środki uzyskane z Zabezpieczeń zaliczone zostaną przez Administratora na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora, to jest w szczególności na poniesione przez Administratora:
- (a) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne;
  - (b) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń;
- oraz na wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w Punkcie 4 poniżej.
- 2.3.7. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 2.3.8. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 2.3.4(c) powyżej, Administrator dokona częściowej płatności na rzecz Obligatariuszy w ten sposób, że należności Obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
- (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
  - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;



(c) należność główna z Obligacji.

2.3.9. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji zabezpieczeń, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 2.3.6 Umowy.

### 3. ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

- 3.1. Strony zobowiązują się dołożyć wszelkich starań w celu zapewnienia należytego wykonania Umowy.
- 3.2. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 3.3. Administrator nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 3.4. Administrator nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora z winy umyślnej lub rażące niedbalstwo.
- 3.5. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta, WSD Investment lub Zielone Zamienie, które nie było zależne od Administratora, lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 3.6. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora roszczenia oparte o działania Administratora („Roszczenia”), które będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 3.6.1. o każdym Roszczeniu Administrator powiadomi Emitenta w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;



- 3.6.2. Administrator umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 3.6.3. zawieranie przez Administratora jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.

#### 4. WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA

4.1.

4.2.

4.3.

- 4.4. W przypadku wystąpienia o wypłatę Wynagrodzenia Godzinowego Administrator przedstawi Emitentowi szczegółowe wyliczenie przedmiotowo-czasowe prac wykonanych w ramach liczby godzin pracy.
- 4.5. Wynagrodzenie, o którym mowa w Punkcie 4.1 powyżej, nie obejmuje m.in. opłat sądowych, urzędowych, notarialnych oraz komorniczych poniesionych w związku z pełnieniem funkcji Administratora. W przypadku poniesienia takich opłat przez Administratora, Emitent zwróci ich równowartość Administratorowi.
- 4.6. Niezależnie od postanowień Punktów 4.1, 4.2 oraz 4.3 powyżej, na poczet wydatków związanych z wykonaniem obowiązków Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Emitent przed dniem emisji Obligacji (zgodnie z warunkami emisji Obligacji) wpłaci na rzecz Administratora kwotę pieniężną (kaucję) w wysokości 25.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy wskazany przez Administratora. Administrator jest zobowiązany do zwrotu kwoty kaucji (zwrotnego przeniesienia własności kaucji pomniejszonej o ewentualne wydatki poniesione w związku z wykonaniem czynności na podstawie niniejszej Umowy) na żądanie Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po dniu nieodwołalnego, bezwarunkowego i pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych (potwierdzonego przez Agenta Emisji). Każdorazowo w przypadku wykorzystania kwoty kaucji na pokrycie wydatków związanych z czynnościami Administratora na podstawie niniejszej Umowy,

Administrator jest zobowiązany do zawiadomienia Emitenta o wykorzystaniu kaucji, w tym w szczególności o kwocie wykorzystanej kaucji oraz zakresie wykonanych czynności Administratora. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie przekazane do Emitenta w terminie 3 (słownie: trzy) Dni Roboczych od dnia wykorzystania kwoty kaucji. Dodatkowo na poczet wydatków wskazanych w Punkcie 4.5 Administrator może wystąpić do Emitenta o wpłacenie zaliczki. Niewykorzystana kwota zaliczki, zgodnie z klasyfikacją wydatków określonych w Punkcie 4.5 zostanie zwrócona na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. W przypadku braku wpłacenia zaliczki, o której mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

- 4.7. Emitent zwróci Administratorowi równowartość poniesionych przez Administratora, udokumentowanych kosztów realizacji zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z ustanowionych Zabezpieczeń.
- 4.8. Do kwot należnych zgodnie z zapisami niniejszego Punktu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 4.9. Kwoty należne zgodnie z zapisami niniejszego Punktu będą płatne przez Emitenta przelewem w ciągu 7 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionych faktur VAT (lub innych właściwych dokumentów) przez Administratora na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT (lub innym właściwym dokumencie).

## 5. OŚWIADCZENIA STRON

- 5.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wykluczające możliwość zawarcia lub wykonania niniejszej Umowy przez Strony.
- 5.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także, że do jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 5.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez organy administracji publicznej lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiejkolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 5.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.

## 6. OŚWIADCZENIA EMITENTA

- 6.1. Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że:



- 6.1.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością ważnie i poprawnie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim oraz jest uprawniona do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających;
- 6.1.2. podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia statutu Emitenta;
- 6.1.3. Emitent nie posiada wymagalnych zaległości podatkowych, ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji podatkowej;
- 6.1.4. kopia niniejszej Umowy zostanie udostępniona potencjalnym Obligatariuszom przed zapisem na Obligacje;
- 6.1.5. Emitent jest w pełni uprawniony do zawarcia Umowy i złożenia wszystkich zawartych w niej oświadczeń, zapewnień i gwarancji;
- 6.1.6. zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z żadnym przepisem prawa, postanowieniem umownym, oraz orzeczeniem sądu lub decyzją administracyjną, których Emitent jest stroną lub względem którego są one obowiązujące.
- 6.2. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratorowi w odniesieniu do Nieruchomości, że:
  - 6.2.1. wszelkie wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym oraz stanem faktycznym;
  - 6.2.2. Nieruchomości nie są obciążone jakimikolwiek prawami rzeczowymi, prawami osobistymi bądź ograniczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej, służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesyłu oraz, że nie zostały zawarte jakiegokolwiek umowy ani też nie zostały dokonane jakiegokolwiek czynności prawne, które mogłyby skutkować obciążeniem praw do Nieruchomości prawami rzeczowymi, prawami osobistymi lub ograniczonymi na rzecz osób trzecich;
  - 6.2.3. nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego WSD Investment lub Zielone Zamienie do Nieruchomości, spory co do przebiegu ich granic i posiadania i nie wiadomo mu o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparyacyjnych skierowanych w stosunku do Nieruchomości lub ich części;
  - 6.2.4. Nieruchomości nie są zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1862);
  - 6.2.5. nie toczy się wobec WSD Investment lub Zielone Zamienie postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłyby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłyby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Nieruchomości albo ograniczeniem w rozporządzeniu Nieruchomościami.

## 7. ŻĄDANIA I ZALECENIA OBLIGATARIUSZY

- 7.1. Niezależnie od zobowiązań Administratora wynikających z niniejszej Umowy do prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 50% (słownie: pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi instrukcji w zakresie wszczęcia przez niego egzekucji Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.1.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) pisemną instrukcję wszczęcia egzekucji Zabezpieczeń wraz ze wskazaniem przyczyn uzasadniających złożenie takiej instrukcji na gruncie postanowień dokumentów będących podstawą emisji Obligacji oraz rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora („Instrukcja”). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Instrukcji, wiążąca dla Administratora będzie pierwsza Instrukcja złożona przez Obligatariuszy.
- 7.1.2. Instrukcja powinna zostać podpisana przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczona zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.1.3. Instrukcja ma dla Administratora charakter kierunkowy w odniesieniu do obowiązku wszczęcia egzekucji Zabezpieczeń, przy czym nie ma ona charakteru wiążącego dla Administratora w zakresie rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora. Sposób prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń przez Administratora uzależniony jest w każdym przypadku od jego decyzji opartej na dokonanej przez Administratora ocenie sytuacji oraz interesów Obligatariuszy.
- 7.2. Niezależnie od uprawnienia, o którym mowa w Punkcie 7.1 powyżej, Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 20% (słownie: dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi niewiążących zaleceń w zakresie wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń.
- 7.2.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne zalecenie Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem rekomendowanego działania, które powinno zostać podjęte przez Administratora („Zalecenie”). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Zaleceń, wiążące dla Administratora będzie pierwsze Zalecenie złożone przez Obligatariuszy.
- 7.2.2. Zalecenie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.2.3. Zalecenie nie ma charakteru wiążącego dla Administratora, przy czym Administrator może uwzględnić przedstawione przez Obligatariuszy rekomendacje w odniesieniu do wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń.
- 7.3. Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 75% (słownie: siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje

uprawnienie do złożenia żądania zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń.

7.3.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne żądanie Emitentowi (z kopia do Administratora oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem innego podmiotu, gotowego przejąć funkcję administratora zabezpieczeń („Zawiadomienie”).

7.3.2. Zawiadomienie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.

7.3.3. Jeżeli Zawiadomienie spełnia wszystkie wymogi określone powyżej, jest ono dla Emitenta wiążące. W tym przypadku, Emitent w ciągu 5 Dni Roboczych od otrzymania Zawiadomienia, zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy zgodnie z Punktem 8.1 poniżej.

7.3.4. W przypadku złożenia Zawiadomienia przez Obligatariuszy w trakcie okresu wypowiedzenia, Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z podmiotem wskazanym przez Obligatariuszy w Zawiadomieniu, o ile podmiot ten będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

7.3.5. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy z podmiotem wskazanym w Zawiadomieniu przez Obligatariuszy najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy, Emitent zawrze taką umowę z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny, pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

7.4. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z sytuacji wskazanych w Punktach 7.1-7.3 niniejszej Umowy Administrator jest każdorazowo zobowiązany do poinformowania o jej zaistnieniu Agenta Emisji.

## 8. WEJŚCIE W ŻYCIE ORAZ WYGASNIĘCIE UMOWY

8.1. Strony zawierają Umowę na czas określony, który upływa w terminie 90 dni od dnia pełnego zaspokojenia wszelkich Wierzytelności Zabezpieczonych, przy czym Strony mogą wypowiedzieć Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia 30 (trzydziestu) dni, w szczególności w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w Umowie, w tym w przypadku braku płatności kwot należnych Administratorowi na podstawie Umowy. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy powinno być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności i doręczone lub przesłane zgodnie z zasadami zawiadomień określonymi w Punkcie 10 Umowy. W trakcie okresu wypowiedzenia Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

8.2. Administrator z poszanowaniem słusznego interesu Obligatariuszy zobowiązuje się współpracować z Emitentem w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w szczególności złożyć do Emitenta oraz Agenta Emisji wszelkie wymagane oświadczenia oraz przekazać stosowną dokumentację związaną z dotychczasowym pełnieniem przedmiotowej funkcji.



## 9. INFORMACJE POUFNE

- 9.1. Strony zgadzają się i przyjmują, że informacje dotyczące Umowy („Informacje Poufne”) będą utrzymywane w poufności oraz zapewniają, że informacje takie będą wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, przy czym każda ze Stron ma prawo ujawnić Informacje Poufne:
- 9.1.1. członkom swoich organów;
  - 9.1.2. doradcom prawnym, finansowym, księgowym, podatkowym oraz innym;
  - 9.1.3. zainteresowanym nabyciem Obligacji;
  - 9.1.4. Agentowi Emisji; oraz
  - 9.1.5. obligatariuszom.
- 9.2. Niniejsze zobowiązanie do zachowania poufności obejmuje także wszelkie dokumenty w zakresie, w jakim zawierają one Informacje Poufne lub są na takich informacjach oparte.
- 9.3. Określone w niniejszym Punkcie zobowiązanie do poufności będzie obowiązywało także po ustaniu obowiązywania Umowy przez okres 2 lat.
- 9.4. Strony podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zachowania Informacji Poufnych w tajemnicy.
- 9.5. Informacje Poufne nie obejmują:
- 9.5.1. informacji dostępnych publicznie;
  - 9.5.2. informacji uzyskanych od osób trzecich;
  - 9.5.3. informacji przekazanych właściwym władzom lub sądom w odniesieniu do zawarcia i wykonania Umowy.
- 9.6. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że nie będzie stanowiło naruszenia obowiązku zachowania Informacji Poufnych ujawnienie treści Umowy oraz informacji na temat faktu jej zawarcia:
- 9.6.1. dokonane w procesie emisji Obligacji (w szczególności potencjalnym obligatariuszom) lub na rzecz osoby zainteresowanej nabyciem Obligacji;
  - 9.6.2. dokonane w sporządzanych przez Strony sprawozdaniach finansowych;
  - 9.6.3. dokonane w związku z jakimikolwiek obowiązkami informacyjnymi nałożonymi na Emitenta na podstawie przepisów prawa, dokumentów związanych z emisją obligacji lub obowiązkami informacyjnymi wynikającymi z innych umów, w tym umów finansowych, których stroną jest Emitent.

## 10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Sposoby doręczania i adresy

- 10.1.1. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, zgody, wnioski lub żądania, odstąpienia lub wszelkie inne informacje związane z Umową będą składane w formie pisemnej oraz podpisane przez bądź w imieniu Strony je składającej. Zawiadomienie zostanie dostarczone pozostałym Stronom bezpośrednio lub przez kuriera lub pocztą elektroniczną potwierdzoną następnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, do wiadomości Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na następujące adresy:

**White Stone Development sp. z o.o.**

ul. Żaryna 2B  
02-593 Warszawa

do rąk: Anna Suchodolska, [anna.suchodolska@white-stone.pl](mailto:anna.suchodolska@white-stone.pl) oraz Tomasz Klucznik,  
[tomasz.klucznik@white-stone.pl](mailto:tomasz.klucznik@white-stone.pl),

lub inny adres, o którym Emitent prawidłowo zawiadomi Administratora.

**Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy Sp.k.**

ul. Rondo ONZ 1, piętro 12  
00-124 Warszawa

do rąk: Szymon Okoń, email: [Szymon.Okon@ssw.solutions](mailto:Szymon.Okon@ssw.solutions)

lub inny adres, o którym Administrator prawidłowo zawiadomi Emitenta;

do wiadomości:

**Michael/Ström Dom Maklerski S.A.**

Aleje Jerozolimskie 134  
02-305 Warszawa

do rąk: Jarosław Sojka, email: [j.sojka@michaelstrom.pl](mailto:j.sojka@michaelstrom.pl), Paweł Gosz  
[p.gosz@michaelstrom.pl](mailto:p.gosz@michaelstrom.pl)

lub inny adres, o którym Michael/Ström Dom Maklerski S.A. prawidłowo zawiadomi Administratora oraz Emitenta.

- 10.1.2. Wszelka korespondencja wysłana Stronie oraz Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna będzie uznana za doręczoną:

- (a) jeśli wysłano ją pocztą elektroniczną (i potwierdzono wysłanie listem poleconym) pomiędzy 9:00 i 17:00 (czasu Środkowoeuropejskiego), w Dzień Roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, a w przypadku wysłania w innym czasie, o 9:00 następnego Dnia Roboczego w miejscu odbioru, pod warunkiem, że nadawca wiadomości, przesyłanej pocztą elektroniczną, nie otrzymał generowanej automatycznie informacji o tym, że wiadomość nie dotarła na prawidłowo wprowadzony adres poczty elektronicznej adresata korespondencji i pod warunkiem, że ta sama korespondencja zostanie wysłana Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem w okresie kolejnych 3 Dni Roboczych; lub
- (b) jeśli wysłano ją listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem, 5 Dnia Roboczego od wysłania, chyba że zostanie skutecznie dostarczona przed tym dniem.

- 10.1.3. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie będą składane w języku polskim.

## 11. DODATKOWE ZAPEWNIENIE

- 11.1. Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

## 12. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 12.1. Do przeniesienia praw i obowiązków którejkolwiek ze Stron wynikających z niniejszej Umowy wymagana jest wcześniejsza zgoda drugiej Strony udzielona na piśmie.
- 12.2. Żadnego prawa, uprawnienia lub roszczenia ani żadnego sposobu ich realizacji lub zaspokojenia wynikającego z przepisów prawa lub postanowień niniejszej Umowy nie uznaje się za podlegającego zrzeczeniu się, ograniczeniu lub wyłączeniu z powodu opóźnienia lub zaniechania w jego wykonaniu, jednorazowego lub częściowego wykonania takiego prawa, uprawnienia lub roszczenia, bądź skorzystania ze sposobu jego realizacji lub zaspokojenia w przeszłości.
- 12.3. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

## 13. KLAUZULA SALWATORYJNA

- 13.1. Każde z postanowień Umowy jest odrębne. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy jest lub będzie niezgodne z prawem, nieważne lub z jakichkolwiek powodów niewykonalne, nie będzie mieć to wpływu na zgodność z prawem, ważność lub wykonalność innych postanowień Umowy.

## 14. ZMIANY DO UMOWY ORAZ PRAWO WŁAŚCIWE

- 14.1. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 14.2. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana.
- 14.3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstałe w związku z nią, w tym wszelkie kwestie dotyczące istnienia, ważności lub rozwiązania Umowy albo stosunków prawnych powstałych na jej gruncie, będą poddawane pod rozstrzygnięcie i ostatecznie rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Administratora.





- 14.3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstałe w związku z nią, w tym wszelkie kwestie dotyczące istnienia, ważności lub rozwiązania Umowy albo stosunków prawnych powstałych na jej gruncie, będą poddawane pod rozstrzygnięcie i ostatecznie rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Administratora.

#### PODPISY

##### W imieniu Administratora:

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez Piotr Spiczynski  
Data: 2020.08.04 18:38 CEST

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Funkcja:

##### W imieniu Emitenta:

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez ANNA MARIA  
SZUCHOWSKA  
Data: 2020.08.04 18:36:10 CEST

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Funkcja:

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez  
KATARZYNA MARIA  
SZYMBORSKA  
Data: 2020.08.04 18:37:44 CEST

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Funkcja:

**8.7. Wycena przedmiotu zabezpieczenia**

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

**WŁADYSŁAW GÓRKA**

Siedziba: 71-450 Szczecin, ul. Chopina 49C/2, tel. 91 45 41 956, e-mail: gorka@smars.pl

CZŁONEK ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W SZCZECINIE

**OPERAT SZACUNKOWY**

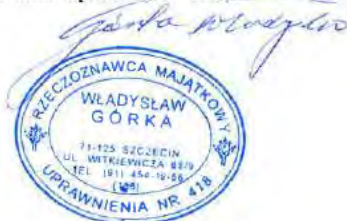
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ OZNACZONEJ W EWIDENCJI GRUNTÓW NUMEREM DZIAŁKI 66 ORAZ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH OZNACZONYCH W EWIDENCJI GRUNTÓW DZIAŁKAMI NUMER 7/48 I 7/49, POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 1010 ŚRÓDMIEŚCIE 10, PRZY ULICY JULIUSZA SŁOWACKIEGO 3 W SZCZECINIE.



Opracowanie sporządził:

WŁADYSŁAW GÓRKA

Numer uprawnień - 418



Szczecin, 22 lipca 2020 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości:</b> <i>Szczecin, ul. Juliusza Słowackiego nr budynku.: 3, działki ewid. nr 66, 7/48, 7/49, obręb: Śródmieście 10</i>	
<b>Określenie nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest <u>nieruchomość gruntowa zabudowana</u> oraz <u>nieruchomości gruntowe niezabudowane</u>, oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek <b>66, 7/48 i 7/49</b>, zlokalizowane przy ulicy Juliusza Słowackiego 3 w Szczecinie, w obrębie ewidencyjnym 1010 Śródmieście 10, województwo zachodniopomorskie.</p> <p>Działka numer 66 o powierzchni 0,1778 ha zabudowana jest zabytkową willą, wzniesioną w roku 1880 w stylu eklektycznym z przewagą elementów neorenesansowych. Budynek niemieszkalny, wolnostojący, dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony z użytkowym poddaszem, o powierzchni zabudowy 302,00 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 811,29 m<sup>2</sup>. Willa wraz z przyległym terenem (ogrodem) została wpisana do księgi rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-847.</p> <p>Budynek, willa po gruntownym remoncie. Teren wokół nieruchomości w pełni zagospodarowany, dojścia i dojazd do budynku utwardzone kostką betonową z miejscami obsianymi trawnikiem i roślinnością ozdobną. Teren ogrodzony, od strony północnej ogrodzeniem murowanym z cegły, od strony zachodniej ogrodzeniem panelowym stalowym, łączonym słupkami stalowymi osadzonymi w gruncie, od strony wschodniej niskim ogrodzeniem panelowym z przesłami stalowymi, łączonym słupkami stalowymi osadzonymi na podmurówce betonowej, od frontu budynku ogrodzenie murowane o wysokości około 1 m, zwieńczone siatką w ramach stalowych, zawieszonych na słupkach stalowych.</p> <p>Działki numer 7/48 i 7/49 o łącznej powierzchni 0,0737 ha są niezabudowane, uzbrowione, zagospodarowane, utwardzone kostką betonową z miejscami obsianymi trawnikiem, drzewami i krzewami ozdobnymi.</p>
<b>Stan prawny nieruchomości</b>	<p>Dla przedmiotowych nieruchomości urządzone są księgi wieczyste KW numer SZ1S/00108214/2, SZ1S/00185968/5, SZ1S/00185970/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Z informacji uzyskanej na stronie internetowej Urzędu miasta Szczecina wynika, iż na terenie miejscowości, gdzie posadowiona jest wyceniana nieruchomość obowiązuje Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p>
<b>Zakres wyceny:</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
<b>Cel wyceny:</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej i nieruchomości gruntowych niezabudowanych w celu zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy, zabezpieczenie wiarytelności banku lub innej instytucji finansującej
<b>Metodologia wyceny:</b>	Do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	22 lipca 2020 r.
<b>Data uwzględnienia stanu nieruchomości:</b>	20 lipca 2020 r.
<b>Oszacowana wartość rynkowa:</b>	<p><b>9 964 000 zł</b></p> <p>słownie złotych: <i>dziewięć milionów dziewięćset sześćdziesiąt cztery tysiące</i></p> <p>w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wartość nieruchomości zabudowanej obiektem zabytkowym: 8 459 000 zł</li> <li>- wartość nieruchomości niezabudowanej - działki nr 7/48: 1 033 000 zł</li> <li>- wartość nieruchomości niezabudowanej - działki nr 7/49: 472 000 zł</li> </ul>
<b>Opracował:</b>	Władysław Górka rzeczoznawca majątkowy numer uprawnień <b>418</b>







**RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY** *mgr Jarosław Paweł Kryśka*

*tel./fax. (22) 723-87-67 tel.kom.602 330 788 e-mail jotpeka@poczta.onet.pl*

## OPERAT SZACUNKOWY


WARTOŚCI RYNKOWEJ  
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
(DZIAŁKI NR 5/13, 22/3, 22/5, 22/6, 22/11 i 22/14)  
POŁOŻONEJ NA TERENIE GMINY LESZNOWOLA  
W OBRĘBIE ZAKŁADY ZAMIENTE



Warszawa, dnia 6 marca 2020 r.

*Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi  
rzeczników majątkowych*

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Przedmiot wyceny</b>	Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 67 438 m <sup>2</sup> , stanowiąca działki oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr 5/13, 22/3, 22/5, 22/6, 22/11 i 22/14 w obrębie Zakłady Zamienie gminy Lesznowola powiat piaseczyński.
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy, zabezpieczenie wierzytelności banku lub innej instytucji finansującej.
<b>Daty istotne dla wyceny</b>	Stan nieruchomości przyjęto na dzień 2 marca 2020 r. Poziom cen przyjęto na dzień 6 marca 2020 r. Operat sporządzono dnia 6 marca 2020 r.
<b>Zastosowana procedura</b>	W celu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodą porównywania parami.
<b>Oszacowana wartość</b>	Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi <b>34 326 000 zł</b>
<b>Wykonawca operatu</b>	mgr Jarosław Paweł Kryśka
<b>Podpis</b>	

## 8.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki	oznacza podmiot, z którym Emitent zawarł umowę, której przedmiotem jest wykonywanie obowiązków administratora hipoteki zgodnie z postanowieniami ustawy o obligacjach, którym jest Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, wykonującą we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego
ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji
Dzień Emisji	oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);



Dzień Wykupu	oznacza 21 sierpnia 2023 r.;
Emitent	oznacza spółkę pod firmą White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596, o kapitale zakładowym w wysokości 171 600 000,00 (stu siedemdziesiąt jeden milionów sześćset tysięcy) złotych.
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa Emitenta	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF, Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
MAAT4	oznacza spółkę działającą pod firmą "MAAT4" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000612345, NIP: 7010566505
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji
Obligacje lub Obligacje Serii D	25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych

Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w § 17 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228)
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.)
Propozycja Nabycia	oznacza spropozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust 1 Ustawy o Obligacjach odpowiednio do każdej serii;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW
Rozporządzenie MAR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Urz.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który

	ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE
Subskrybent	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
UOKiK	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1805)
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208)
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
Warunki Emisji	oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji